

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

DECLARATION DE PROJET



ZAC des Antennes à Champhol (28)

Version initiale 20/11/2018

Maîtrise d'ouvrage :

SAEDEL / SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Equipe de Maîtrise d'œuvre urbaine

ATTICA, urbanisme et paysage, 10 Bd des Batignolles 75017 Paris - MANDATAIRE

Infraservices, 55 rue Gaston Boulet Bapaume lès Rouen 76380 Canteleu

Alise environnement, 102 rue du Bois Tison 760160 Saint Jacques sur Darnétal

Trait Clair, 90-96 av du Bas de Meudon 92130 Issy les Moulineaux

PREAMBULE.....	4
<i>Coordonnées du maître d'ouvrage.....</i>	<i>4</i>
<i>Objectif motivant la mise en compatibilité du PLU</i>	<i>4</i>
1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	5
1.1 RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLU	5
2 LA DECLARATION D'INTERET GENERAL	6
2.1 SITUATION DU SITE DU PROJET	6
2.2 LE SITE DU PROJET PARMI LES AUTRES SITES IDENTIFIES AU PLU	7
2.3 PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	7
2.3.1 <i>Analyse des variantes.....</i>	<i>8</i>
2.4 ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROJET DE LA ZAC DES ANTENNES.....	10
2.4.1 <i>Répondre aux besoins en termes de logements dans une gestion économe de la consommation d'espaces agricoles</i>	<i>10</i>
2.4.2 <i>Veiller à l'équilibre social et promouvoir le vivre ensemble</i>	<i>11</i>
2.4.3 <i>Reconquérir une emprise militaire déclassée.....</i>	<i>11</i>
2.5 LES ORIENTATIONS DE PROJET RETENUES EN REPONSE AUX ENJEUX	12
2.5.1 <i>Les invariants programmatiques.....</i>	<i>12</i>
2.5.2 <i>Les principes d'aménagements</i>	<i>13</i>
2.6 DESCRIPTION DU PROJET DE LA ZAC DES ANTENNES	13
2.6.1 <i>Composition générale.....</i>	<i>13</i>
2.6.2 <i>Le parti paysager.....</i>	<i>14</i>
2.6.3 <i>Franges et connexions du quartier</i>	<i>16</i>
2.6.4 <i>Le maillage et la desserte de la ZAC.....</i>	<i>18</i>
2.6.5 <i>Les espaces publics majeurs.....</i>	<i>18</i>
2.7 VOLET ENVIRONNEMENTAL DU PROJET.....	19
2.7.1 <i>La prise en compte des milieux écologiques</i>	<i>19</i>
2.7.2 <i>Vers une éco-gestion des espaces libres</i>	<i>20</i>
2.7.3 <i>La valorisation des ressources existantes sur site</i>	<i>22</i>
2.7.4 <i>Les mesures en faveur de la biodiversité.....</i>	<i>22</i>
2.7.5 <i>Mise en place d'un éclairage raisonné</i>	<i>22</i>
2.7.6 <i>Création de milieu de vie pour la faune locale et reboisement compensatoire</i>	<i>23</i>

PREAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Champhol : 15 Rue de la Mairie, 28300

Référent : Aline DA SILVA-VIARD, Instructeur - Service Urbanisme & Aménagement du Territoire

Objectif motivant la mise en compatibilité du PLU

La commune de Champhol porte un ambitieux projet de requalification de la base militaire désaffectée Ba122 au sud de son territoire communal par le biais de l'aménagement d'une Zone d'aménagement concerté. Le projet retenu (ZAC des Antennes) comprend un programme à dominante de logement, des commerces et services et un équipement public scolaire.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Antennes, une mise en compatibilité du PLU doit être mise œuvre. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L153-54 du CU, la mise en compatibilité d'un PLU par Déclaration de projet nécessite une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité est composé d'une part d'une présentation du projet concerné et de la démonstration de son intérêt général, et d'autre part d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

Le présent document concerne la démonstration de l'intérêt général du projet.

1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération n° 213-054 le conseil municipal de Champhol a approuvé le 22/05/2013 le Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de la ZAC des Antennes est actuellement couvert par deux zones du PLU de Champhol :

- une zone 1AU sur la partie nord de la ZAC (zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat)
- et une zone Nf (Zone naturelle à vocation de détente) en lisière sud et est de la ZAC.

Une zone d'Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article 123.1.5.7 du CU est également inscrite à l'Est de la ZAC.

1.1 Rappel du cadre législatif de la mise en compatibilité d'un PLU

L'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que : « les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique ... se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ... ou de la réalisation d'un programme de construction ».

L'article L153-54 du CU précise que : " Une opération faisant l'objet [d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise,] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

[1°]

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9."

En application de l'article L153-55 : " Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[1°]

2° Par [le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou] le maire dans les autres cas."

A l'issue de l'enquête publique la commune décide la mise en compatibilité du plan. (L153-57 du CU)

En application de l'article L153-58 du CU : La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

[1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;]

4° Par délibération [de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou] du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

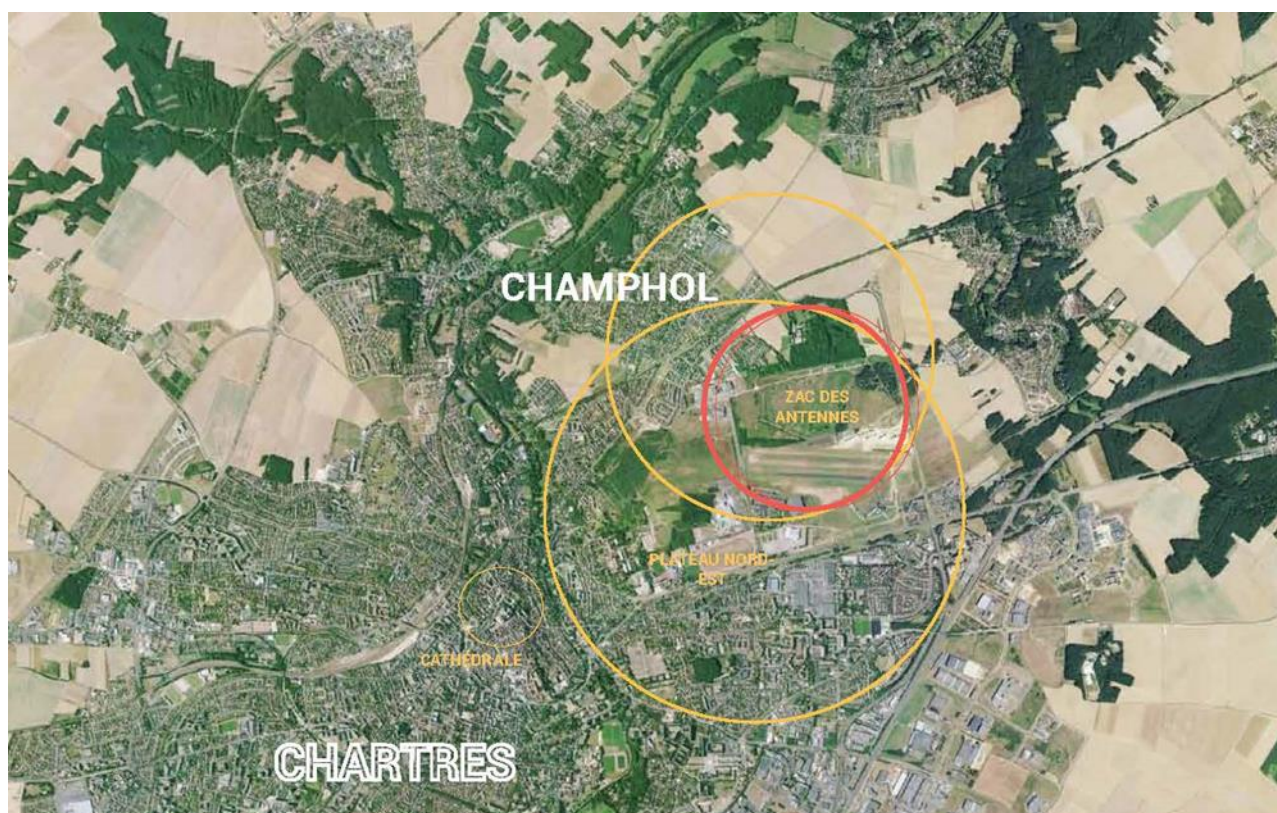
A l'issue de la procédure le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. (Article R153-15 du CU)

2 LA DECLARATION D'INTERET GENERAL

2.1 Situation du site du projet

La ZAC des Antennes est implantée sur le site de l'ancienne base aérienne 122 situé au sud du territoire communal de Champhol et en limite du plateau Nord Est de Chartres. Il est identifié au PADD comme étant un secteur d'extension à vocation d'habitat à court termes. Le projet de ZAC représente un secteur stratégique de développement au regard :

- de sa situation d'entrée de ville en limite nord de la ville de Chartres
- de sa localisation à proximité de ses secteurs de projet de Chartres Métropole (ZAC du plateau nord Est, palais des congrès...)
- de son potentiel en développement urbain dans le temps (environ 800 logements échelonnés sur une durée de 20 ans)
- de sa visibilité avec la Cathédrale de Chartres (classée au patrimoine mondial de l'UNESCO)



Localisation du secteur de projet au sein du territoire Nord-Est de la métropole Chartraine - ATTICA

Le périmètre de la ZAC des Antennes est délimité par :

- Au nord, le lotissement de la Varenne, le château de Vauventriers et son parc boisé
- A l'est, par la RD 823
- A l'ouest, par la rue du Médecin Général Beyne
- Au sud, par l'aérodrome de Chartres Métropole et au-delà par le projet d'aménagement du plateau Nord Est.



Assemblage de la vision prospective à terme du Plateau Nord Est avec plans masse niveau AVP des ZAC PNE et ZAC des Antennes – ATTICA et Architecture Studio

2.2 Le site du projet parmi les autres sites identifiés au PLU

Pour assurer son développement au sein de l'agglomération Chartraine, la commune de Champhol a retenu quatre sites à court terme :

- La Varenne (dans la continuité du lotissement voisin)
- L'îlot entre la rue de Chartres et la rue de Longsault,
- le secteur de la rue de la Paix,
- pour partie le secteur de l'ancien site militaire des Antennes (ex BA122).

A plus long terme est identifié l'aménagement du secteur des Flasvilles.

Par son importance, le site des Antennes est celui qui porte :

- le plus d'enjeux urbains, 800 logements environ à terme,
- le plus d'enjeux paysagers, situé en promontoire au-dessus de la vallée de l'Eure et en co-visibilité avec la Cathédrale
- ainsi que le plus d'enjeux environnementaux, s'agissant d'une ancienne friche militaire aux sols en partie impactés par les conséquences de l'activité.

2.3 Principales raisons du choix du projet

Le choix du projet a été effectué au stade de la réflexion des études préalables au dossier de création d'une part en cohérence avec les secteurs de développement identifiés au PLU et d'autre part à l'issue d'une recherche de variantes d'aménagement des anciens terrains militaires.

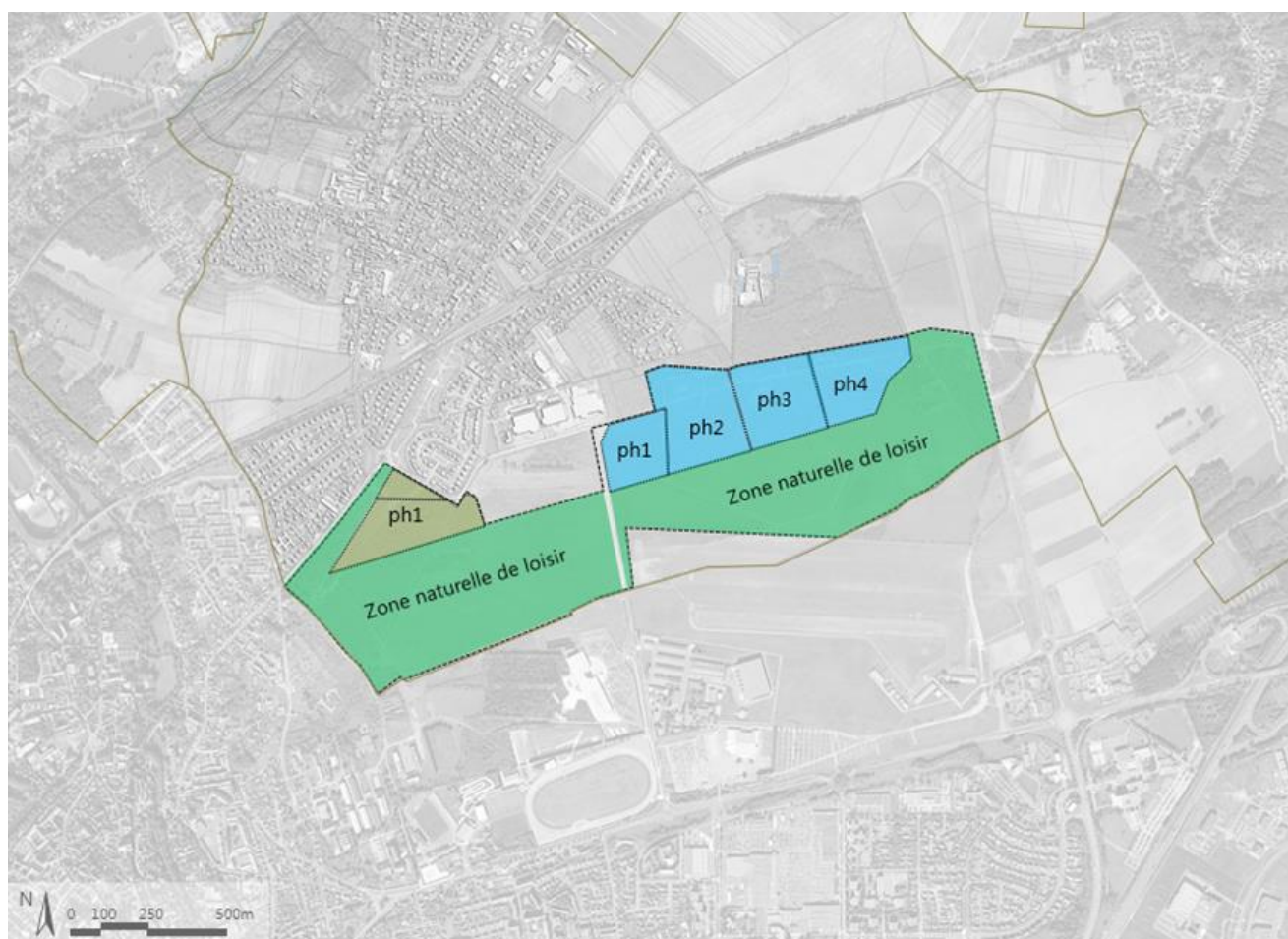
2.3.1 Analyse des variantes

Au stade des études préliminaires, le projet a été bâti sur une variante initiale « 0 » qui consistait à occuper la majeure partie du plateau nord-est libre à l'heure actuelle. Il s'étendait sur plus de 100 hectares de la commune de Champhol (cf. figure suivante), de part et d'autre de la rue du Médecin Général Beyne.

La programmation de l'habitat ne concernait que 25 ha localisés au nord-est de cette zone, le reste étant dédié à une zone naturelle de loisir.

Cette solution d'aménagement présentait plusieurs inconvénients tant du point de vue de la programmation, que du cumul de contraintes environnementales. On peut citer par exemple :

- La consommation d'espaces naturels typiques de friches sur l'essentiel du plateau nord-est actuellement libre d'occupation,
- L'interception de nombreuses parcelles dont la dépollution pyrotechnique n'est pas certifiée aujourd'hui,
- Une consommation importante de zones sous l'emprise de la directive paysagère liée à la protection des vues sur la Cathédrale de Chartres et l'interception de plusieurs de ces cônes de vue reportés au Plan Local d'Urbanisme,
- Une valorisation non optimale de l'espace en vue de la programmation de logements ne permettant pas une intégration des contraintes liées au paysage et au patrimoine (difficultés à mettre en valeur les vues sur la Cathédrale).



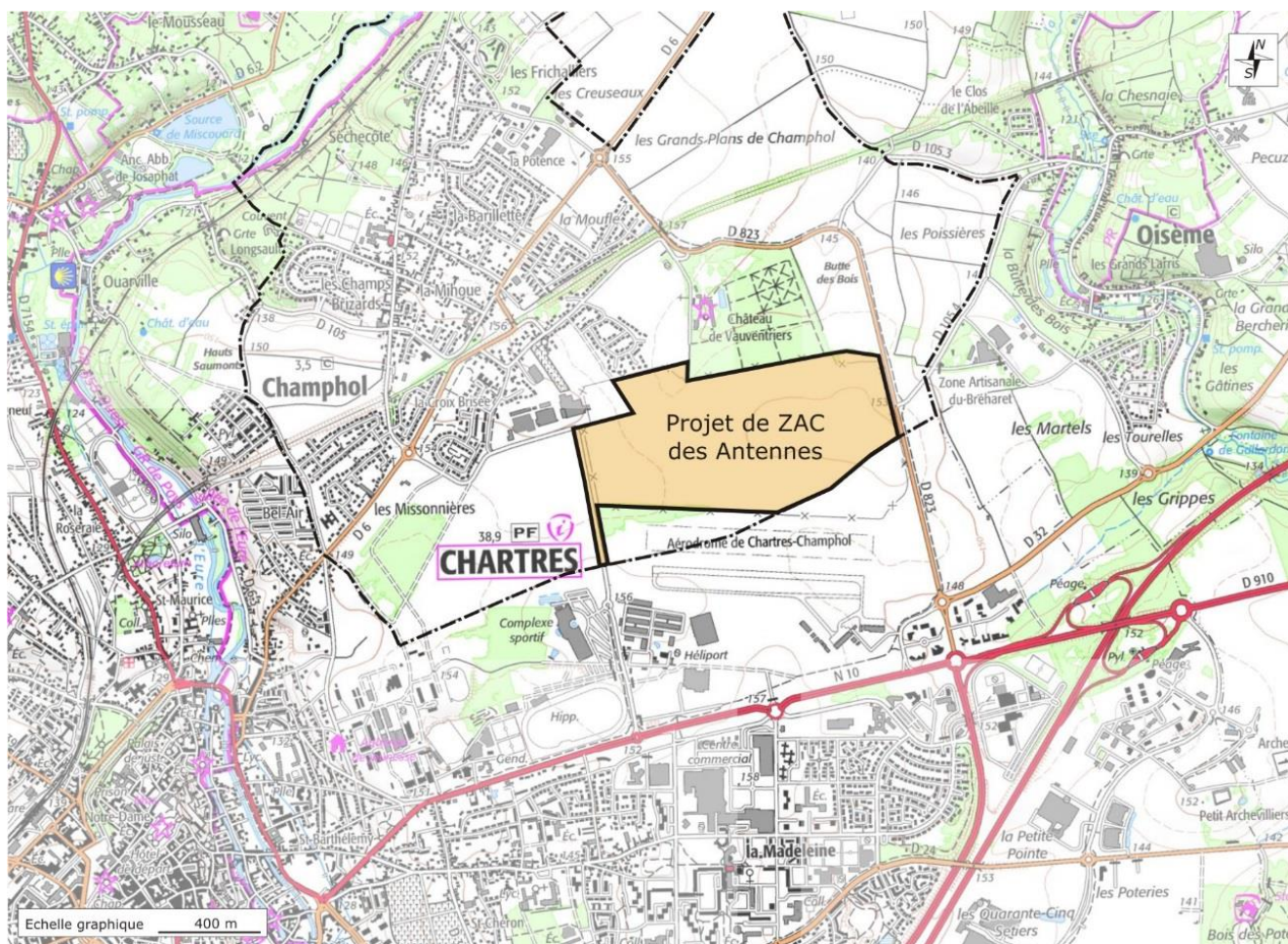
Situation et détail de la variante « 0 »

Le choix de restreindre l'opération à la partie est de la BA122, durant les premières phases d'analyse du site (automne 2015) repose sur la volonté de développer un tissu dense en cohérence avec le marché résidentiel actuel et à venir. Au cours des études préalables, il est apparu qu'aménager la ZAC sur un périmètre de 100ha impliquait :

- soit de développer un tissu lâche qui s'étalait sur l'ensemble de la superficie de la BA122. Mais cette démarche rentrait en contradiction avec la volonté initiale du projet, à savoir développer un tissu présentant une certaine densité, dans un souci notamment d'économie d'espace.
- soit de développer un tissu dense sur l'ensemble de la superficie de la BA122. Mais cette démarche amenait à créer un nombre de logements, largement supérieur au besoin du marché et, présentait donc un fort risque de commercialisation par la suite.

Cette variante a été abandonnée début 2016 et la solution d'aménagement s'est recentrée sur la partie Est de ce territoire, matérialisée par une emprise de 63 ha. Cette orientation a permis de réorganiser la zone vouée à l'habitat de manière à rendre plus aisée son insertion vis-à-vis des contraintes architecturales et patrimoniales et à le rendre plus cohérent.

La variante 1 a alors été établie selon la configuration présentée dans l'étude d'impact et selon le périmètre suivant. Elle permet notamment de **limiter la consommation d'espace**.



Définition d'un périmètre adapté au programme

Cependant, l'optimisation de l'aménagement de la zone a conduit à envisager un périmètre bâti qui intercepte la zone à vocation naturelle, référencée « Nf » au PLU de la commune, sur une surface d'environ 8,9 ha ; dont la compensation dans le programme d'aménagement est réalisée par la constitution d'espaces paysagers au cœur du périmètre aménagé.

Ce périmètre validé a donné lieu à deux scénarios d'aménagement interne. Leur analyse discriminante a principalement porté sur la prise en compte des contraintes paysagères induites par l'omniprésence de la Cathédrale de Chartres et l'optimisation de la mise en valeur des cônes de vue sur celle-ci.

Un premier scénario alternatif (1a) proposait d'axer la composition sur :

- la réalisation de belvédères offrant des points de vue ponctuels vers la cathédrale,
- un traitement paysager spécifique à la ZAC, vecteur d'une identité autonome (image de Cité jardin).

Ce scénario d'aménagement 1a s'est montré trop restrictif en matière d'ouverture vers la Cathédrale. Lors des réunions du Comité de Pilotage qui se sont déroulées successivement en présence du service patrimoine et paysage de la DREAL, la recherche d'un meilleur scénario a été actée.

In fine, le choix s'est porté sur le scénario retenu (1b) proposant :

- une plus grande valorisation des cônes de vue guidant le traitement paysager,
- une intégration de la trame paysagère environnante au sein de la ZAC.



Scénario d'aménagement alternatif 1a



Scénario d'aménagement alternatif 1b

Cette dernière étape dans le choix du scénario définitif d'aménagement illustre la place prépondérante laissée à la prise en compte des protections environnementales associées à la Cathédrale dans la démarche de composition du projet.

Les études postérieures à ces études préliminaires, ont précisé cet aspect du projet tout en développant d'autres aspects environnementaux présentés après un rappel des enjeux et orientations de la ZAC des Antennes ci-après.

2.4 Enjeux et orientations du projet de la ZAC des Antennes

2.4.1 Répondre aux besoins en termes de logements dans une gestion économe de la consommation d'espaces agricoles

Identifié comme **pôle d'urbanisation préférentiel au SCOT** et au **plan d'actions du PLH** de Chartres Métropole, le site des Antennes constitue l'opportunité, pour la commune de Champhol, de poursuivre son développement pour les 20 prochaines années. Ce développement prend en compte les autres secteurs de projet voisins, particulièrement la ZAC du Plateau Nord Est sur la commune de Chartres, le déplacement de l'aérodrome et la création de l'A154.

Si la population chartraine connaît une croissance de 1,3% entre 1999 et 2009, elle connaît aujourd'hui un ralentissement et une évolution de sa structure: baisse de la natalité, solde migratoire négatif pour les moins de 20 ans et jeunes ménages actifs, vieillissement et desserrement des ménages.

Par ailleurs, l'agglomération chartraine connaît une dynamique assez faible de la construction neuve depuis 20 ans, contribuant à cette croissance relativement faible de la population avec des transferts vers la périphérie.

Pour autant, la commune de Champhol, par sa situation privilégiée, très proche du centre urbain, et sa politique de développement continu a su rester attractive comparativement aux autres communes de l'agglomération et a ainsi vu son parc et sa population continuer de croître ces dernières années.

Compte tenu des objectifs de croissance projetés au PLH de l'agglomération de Chartres (+0,5% à +0,8% annuels sur la métropole), la commune devrait produire environ 320 logements à l'horizon 2025, dont une partie significative de logements locatifs sociaux.

La ZAC des Antennes s'inscrit dans cet objectif de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune mais aussi de répondre aux nouveaux besoins des habitants de la métropole, afin de renouer avec la croissance et consolider durablement l'attractivité du territoire chartrain. Avec sa programmation à dominante d'habitat, la ZAC prévoit le renforcement et la diversification de l'offre en logements, par l'introduction de nouvelles typologies d'habitat, à destination de nombreux publics.

Cette diversification fonctionnelle répond directement à l'objectif de mixité urbaine et sociale affiché dans le SCOT reposant sur la mixité des typologies d'habitat au sein des secteurs à urbaniser et la définition de nouvelles formes d'habitat offrant une alternative au modèle d'urbanisation reposant sur la maison individuelle, très consommateur d'espace.

L'aménagement de la ZAC des Antennes permet de limiter la consommation de l'espace agricole en optimisant le renouvellement d'un urbain existant libéré de l'activité militaire. Son aménagement s'appuie sur le paysage existant, la valorisation des cônes de vues et la préservation d'un vaste espace vert, naturel et récréatif au Sud des futurs espaces urbanisés. Le paysage cadre ainsi le développement de la ZAC et, plus encore, de la ville de Champhol, fixant les limites d'urbanisation à long terme.

2.4.2 Veiller à l'équilibre social et promouvoir le vivre ensemble

La commune de Champhol est carencée en termes de logements sociaux. Elle se doit aujourd'hui de rattraper les objectifs de logements sociaux fixés au SCOT et au PLH. Le projet de ZAC des Antennes encourage ce rattrapage à court et moyen termes par la réalisation d'environ 35% de logements sociaux sur les premiers secteurs de développement de la ZAC, soit l'équivalent d'environ 280 logements sociaux. Ils sont répartis dans différentes typologies urbaines (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons groupées...). Cet objectif chiffré est un impératif à réaliser, acté dans le cadre de la cession des terrains de l'Etat à la SAEDEL.

De plus, la valeur d'usage des espaces publics du quartier est un axe majeur sur lequel le projet s'appuie. A travers cette thématique, il est visé une valeur d'équipement importante grandement dédiée au récréatif, calibrée selon les dimensions et localisations des espaces libres publics.

C'est aussi une forte implication des habitants dans leur lieu de vie qui est visée avec la conception d'un quartier de proximités (à la fois spatiales, sociales, paysagères, productives) pouvant susciter de nombreuses interactions entre acteurs locaux : valorisation de circuits courts, d'espaces partagés et pédagogiques, de partenariats associatifs, le développement de mobilités alternatives...

2.4.3 Reconquérir une emprise militaire déclassée

L'aménagement de la ZAC des Antennes permet de désenclaver un secteur marqué par son passé militaire (forte pollution pyrotechnique) et le rattacher aux fonctions de la commune et plus largement de la métropole.

Le développement de la ZAC des Antennes répond à cette volonté de reconquérir cette vaste friche non accessible au public de plus de 60 ha au sein de l'écosystème métropolitain. Afin de favoriser cette bonne intégration, l'aménagement de la ZAC est pensé en complémentarité avec les fonctions existantes et projetées (Parc des Expositions, RN154 en projet, ZAC PNE (Plateau Nord-Est), restructuration de l'Aérodrome).

L'aménagement de ce secteur contribue à la connexion du secteur à l'ensemble des fonctions métropolitaines mais aussi communales existantes : axes de desserte structurants (rue du Médecin Général Beyne et RD823), mais aussi en franges d'équipements intercommunaux (Aérodrome de Chartres Métropole, complexe aquatique Odyssée et future ZAC du Plateau Nord-Est) en fait un secteur de développement privilégié.

La définition du programme et de la trame viaire crée des liens forts avec le tissu urbain de Champhol et les équipements de la métropole. Par, ailleurs, l'aménagement de la ZAC fera bénéficier la métropole d'un nouveau parc urbain de plus de 43 ha inscrit dans la lisière sud de la ZAC.

L'organisation urbaine de la ZAC permet notamment de restructurer l'ensemble de la partie Sud de la commune de Champhol et de lui redonner une lisibilité par la définition de points de raccordement au réseau viaire local existant et le développement d'un ensemble conséquent permettant de structurer la partie Sud de la commune, marquée par une succession d'opérations de lotissement.

2.5 Les orientations de projet retenues en réponse aux enjeux

La conception de la ZAC des Antennes intègre des préoccupations environnementales fortes, traduites par des invariants programmatiques et principes d'aménagement.

2.5.1 Les invariants programmatiques

- Le développement d'un programme urbain d'environ 800 logements (densité de 24 logements à l'hectare) sur 34ha aménagés, favorisant des typologies urbaines diversifiées afin de rééquilibrer et compléter l'offre à l'échelle inter-communale en termes de logements (en accession, sociaux, collectifs...), commerces de proximité, services et équipements publics, et l'intégration d'une forte mixité sociale (programmation de 37% de logements sociaux) et d'une mixité fonctionnelle (commerces et services sur la place centrale, une école maternelle et élémentaire, un pôle emploi, des surfaces tertiaires...)
- La création d'un nouveau quartier sur un site stratégique sur le plateau Nord- Est de Chartres, ouvert à la fois sur le grand paysage beauceron, mais aussi sur la ville de Champhol et à proximité immédiate du rayonnement du centre-ville de Chartres. La prise en compte des perspectives sur la Cathédrale comme motif, structurant la composition du quartier, conditionne fortement la morphologie urbaine de l'opération. Une frange Sud non-urbanisée ainsi que des traversantes paysagées structureront la trame du quartier sur environ 29ha.
- La conception d'espaces publics de qualité assurant à la fois la desserte interne et la connexion aux mobilités environnantes, et des espaces supports d'usages récréatifs. Une attention fondamentale doit être portée sur la douceur et la cohérence des transitions paysagères (Beauce, cathédrale de Chartres, vallée de l'Eure), environnementales (champs céréaliers, trames boisées, jardins pavillonnaires...) et urbaines (centre-ville de Chartres, lotissements pavillonnaires, commerces de proximité et de grande échelle...), composantes pour la future identité du quartier.
- Le respect des principes du développement durable à la fois dans la démarche de conception même de la ZAC et de sa mise en œuvre (à la fois dans les constructions que dans les espaces publics), pour le développement raisonné à long terme du secteur.



Plan masse de la ZAC des Antennes – APS ATTICA

2.5.2 Les principes d'aménagements

- Une gestion alternative des eaux pluviales sur l'ensemble de la ZAC : gestion en noues et bassins dans les espaces publics, rétention à la parcelle pour les espaces privés,
- La mise en place d'essences locales majoritairement issues de pépinières labélisées
- La mise en place d'une unité productive agricole au cœur de la ZAC qui aura un rôle de production maraîchère locale bio, en synergie avec la charge de l'entretien des espaces verts de la lisière sud, et un rôle pédagogique pour les habitants à proximité,
- La création de jardins familiaux, une activité encore inexistante sur la commune de Champhol,
- La gestion et la valorisation des masses végétales et milieux écologiques en place,
- La gestion in situ d'une grande partie des terres en surplus (remblais) par leur enfouissement pour constituer une butte belvédère sur la lisière sud.

2.6 Description du projet de la ZAC des Antennes

2.6.1 Composition générale

La morphologie du quartier s'articule autour d'une trame d'espaces publics caractérisée par des usages et des ambiances spécifiques. L'urbanisation se séquence en 6 ensembles, qui se déclinent d'ouest en est, sur la moitié nord du site. Au sud, un vaste espace libre crée l'interface entre ville et grand paysage du plateau, entre le quartier et l'aérodrome. S'y situent les jardins partagés et l'unité productive, ainsi que les équipements récréatifs tels que le belvédère des antennes, les aires de jeux... Au cœur du quartier se trouve la place commerçante, vaste aménagement à dominante minérale pour les commerces de proximité, mais aussi pour marquer le cône de vue majeur vers la cathédrale de Chartres. Une autre placette se situe du côté du check-point réhabilité en maison des associations ou du projet, et qui marque l'entrée nord-ouest du quartier.

Entre les différentes aires urbanisées se matérialisent cinq grandes percées de sens nord/sud, établies sur des lignes de tension spécifiques :

- la percée jardinée : relie la placette du check-point aux jardins partagés du parc, plantée notamment par des vergers.
- la percée Vauventriers : permet de relier le quartier à la connexion RD823 / commune en longeant le domaine de Vauventriers. Au sein du quartier, elle aboutit sur l'espace cône de vue majeur et ses alignements arborés réguliers.
- la percée récréative : passant par le cœur du quartier, la place, ses commerces et l'école, elle concentre de nombreux équipements récréatifs et aboutit au tarmac, l'ancienne piste conservée de la ba122. Son tracé s'établit sur la prolongation d'un axe du parc Vauventriers.
- la percée naturelle : sur le même principe de prolongation d'axe, l'ambiance est ici beaucoup plus rustique, aboutissant au sud sur l'aire humide exacerbée ainsi que sur la butte belvédère.
- la percée boisée : à proximité du bois des chênes (chênaie existante est), elle conserve de nombreux sujets arborés matures et une ambiance de sous-bois, de forêt habitée.

Au nord-ouest, le chemin des ouches existant est réhabilité pour être une connexion principale piétonne et cycles pour le quartier à la commune. Il longe l'aire des bassins des ouches, point bas du site et de ce fait une aire humide valorisée.

Le quartier est traversé d'est en ouest par un axe structurant, sur lequel viennent se rattacher toutes les voies de desserte des aires urbanisées. Une grande voie lui est parallèle, à l'ambiance grandement végétalisée et au profil large, la voie Parc qui longe la lisière du parc Vauventriers.

Le quartier se caractérise enfin par les nombreuses vues données sur la cathédrale de Chartres, rendues possibles par un travail sur les volumétries bâties, mais aussi sur l'occupation de l'espace public et sa végétalisation.

2.6.2.1 Composer un paysage productif

Au sein du quartier, un système productif est présent, au vu de la surface globale d'espace libre à gérer/programmer, du contexte en lisière urbaine/paysagère, du temps de réalisation de la ZAC entière... Ce système s'appuie sur une programmation diversifiée composée notamment de :

- Jardins partagés à destination des habitants du quartier ou de la commune
- Vergers collectifs pour créer des paysages comestibles, valorisant des espèces fruitières traditionnelles ou locales,
- Vastes espaces « naturels » variés, permettant ainsi l'expression d'une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité.

Ces entités, à proximité immédiate des habitations, sont fédérées par une « Unité Productive », qui est impliquée dans la vie, l'animation, la gestion de ces programmes :

- Formations et échanges de matériels, de savoirs...
- Actions pédagogiques avec le groupe scolaire prévu dans le quartier
- Fourniture en aliments de qualité (bio ?) pour le restaurant scolaire prévu
- Entretien de certains espaces libres et publics de la ZAC
- Rétribution en retour par la valorisation de la biomasse récoltée pour ses besoins...

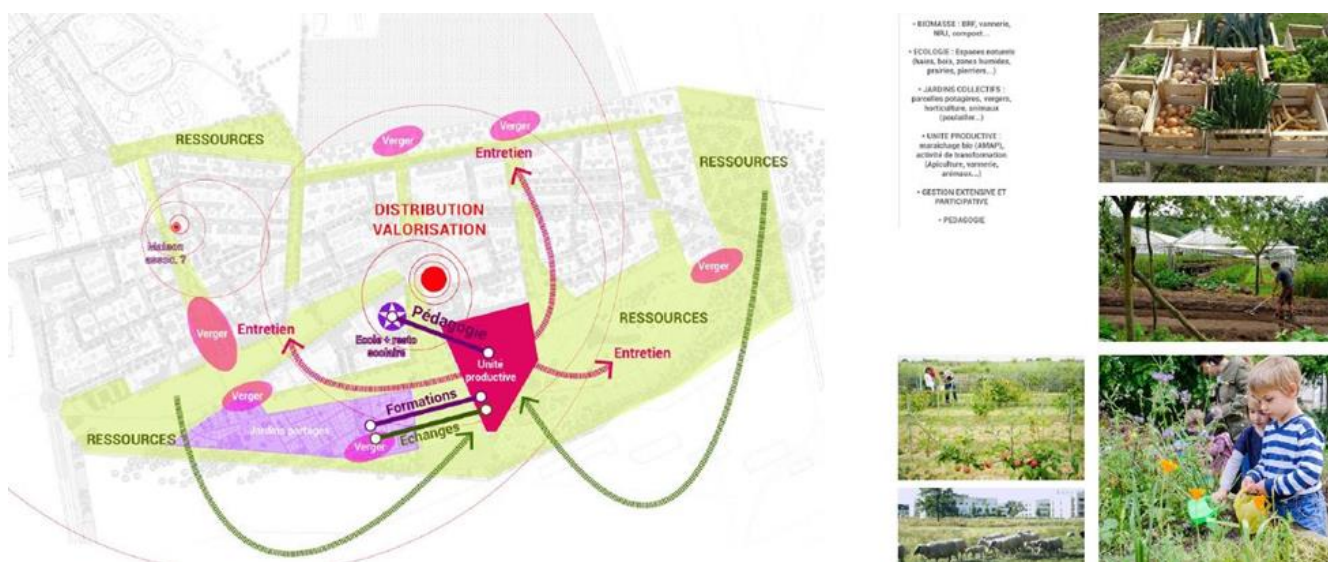
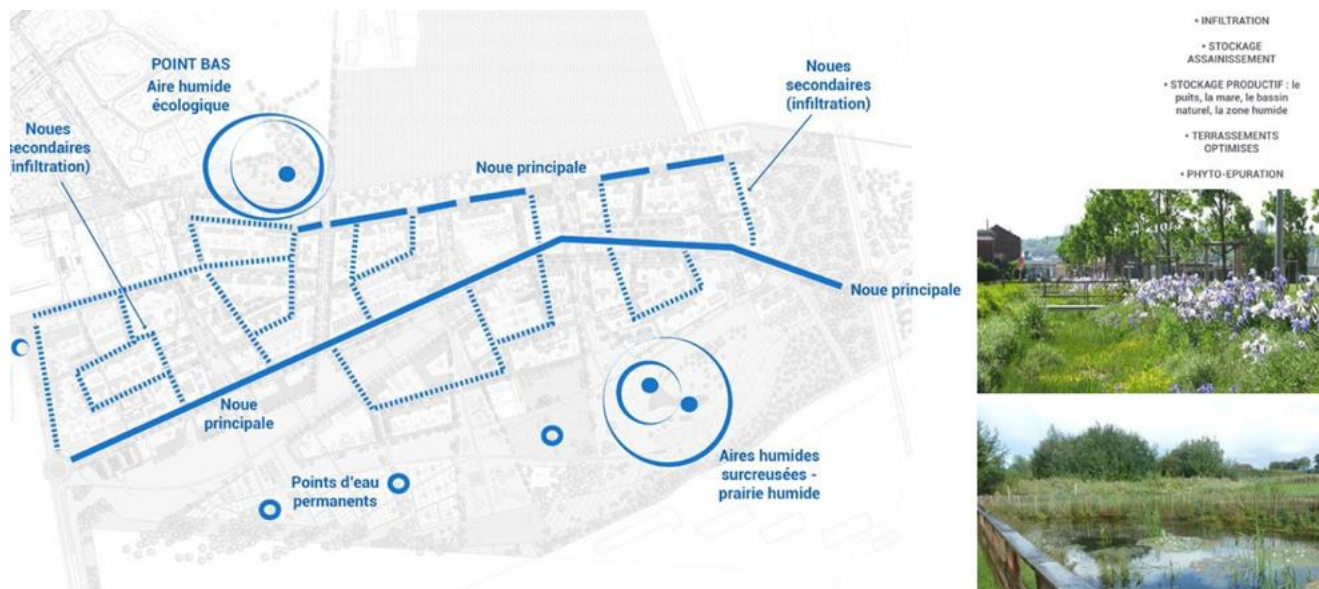


Schéma de principe de la mise en synergie de l'unité productive de la ZAC en lien avec ses différentes unités paysagères - ATTICA

2.6.2.2 La trame hydraulique comme composante majeure

L'assainissement des eaux pluviales sur le domaine public est entièrement géré de manière alternative grâce à un réseau de noues et de bassins infiltrants, récoltant les eaux de manière gravitaire.

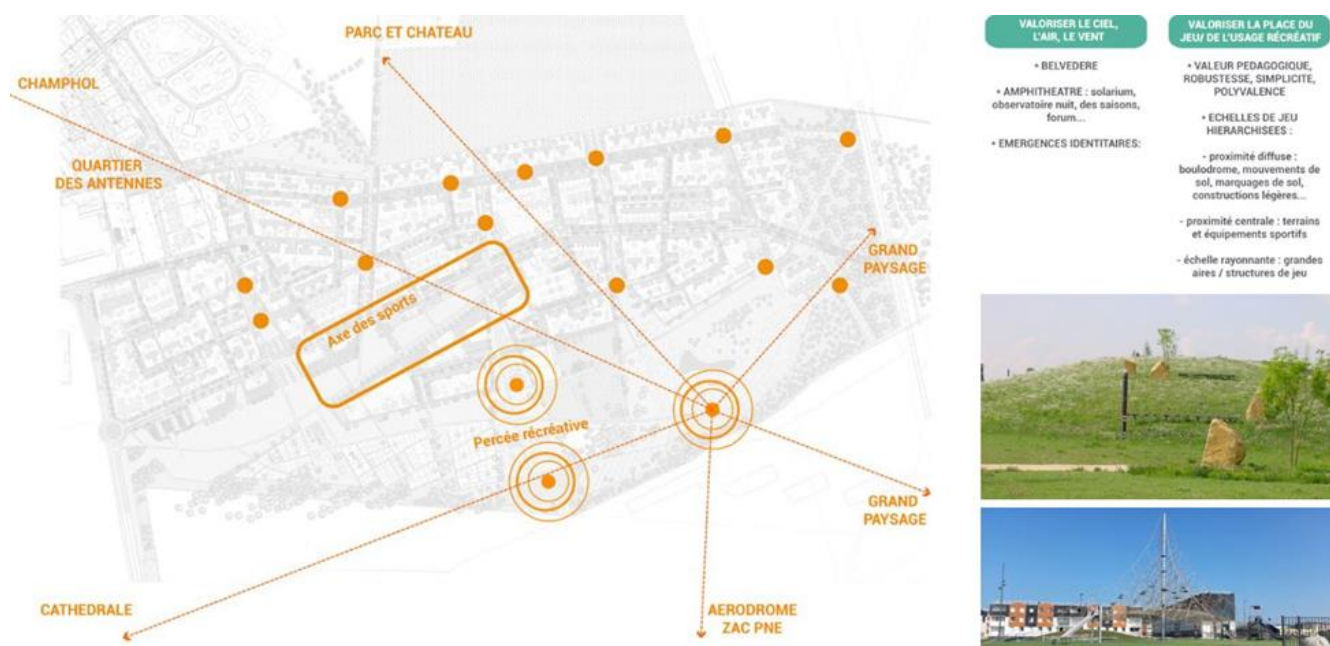
Ces espaces techniques de stockage et d'infiltration seront surtout considérés comme des espaces de mise en scène du végétal, participant aux ambiances agréables du quartier. L'objectif sur le quartier est d'exacerber la présence de l'eau afin de diversifier les milieux écologiques présents (faune et flore spécifiques), notamment sur partie Parc du quartier, car ces derniers participent au bon équilibre environnemental nécessaire au paysage productif (jardins partagés, vergers et unité productive).



Gestion alternative des eaux pluviales sur l'ensemble de la ZAC : la trame hydraulique comme composante du paysage – ATTICA

2.6.2.3 Décliner les usages récréatifs

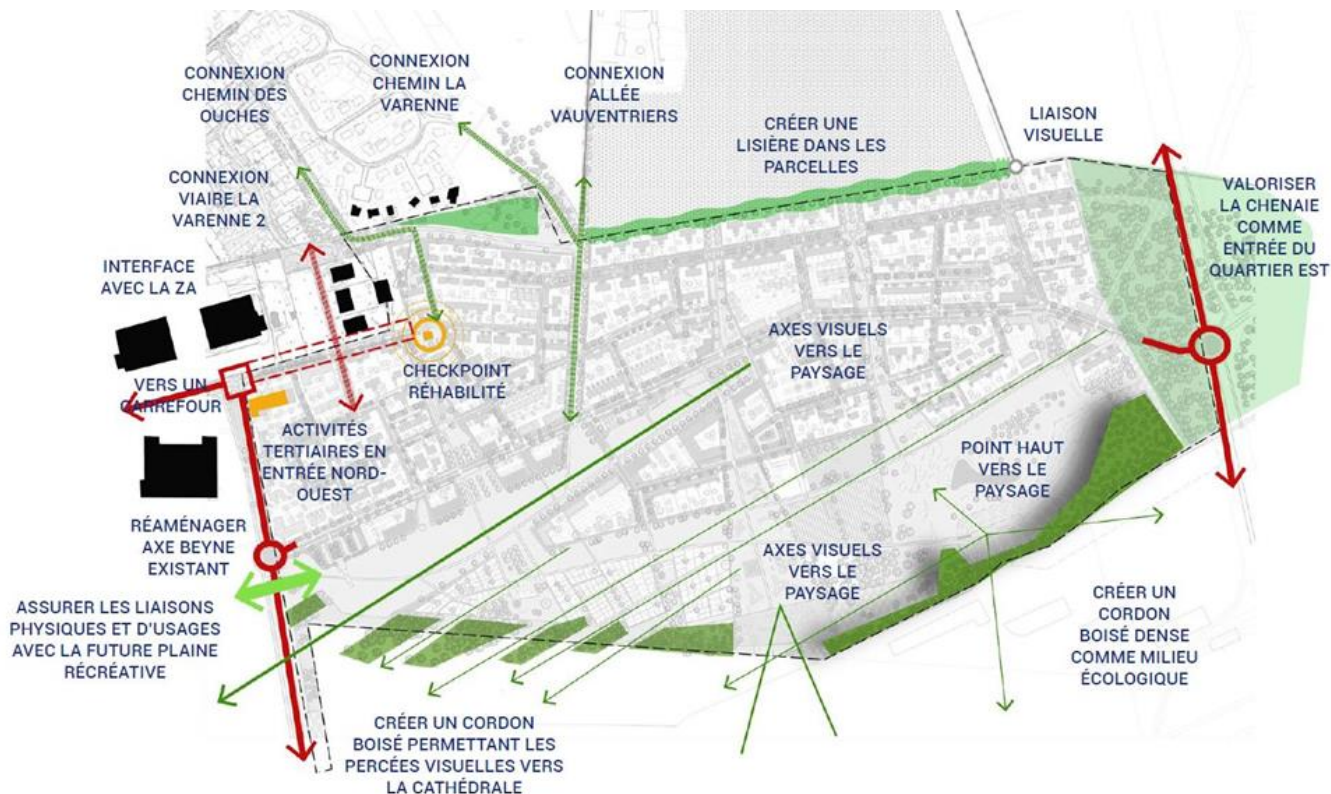
Parallèlement à la dimension productive et environnementale du paysage du quartier, la valeur d'usage est un autre axe majeur sur lequel le projet s'appuie.



Principes de déclinaison des usages et de typologie d'équipements récréatifs (proximité, sportif, grande échelle). - ATTICA

2.6.3 Franges et connexions du quartier

La position géographique de la ZAC en lisière de la commune et du Plateau Nord-Est soulève la problématique à la fois de l'insertion paysagère du quartier et de son raccordement aux dynamiques urbaines pour éviter d'en faire une enclave déconnectée.



Principes de traitement des limites de la ZAC des Antennes - ATTICA

La ZAC des Antennes à Champhol a pour ambition de permettre à ses habitants de bénéficier de nombreuses vues sur la Cathédrale de Chartres (flèche à 115m de haut), élément identitaire partagé du territoire (et ainsi vecteur de rattachement à la Métropole Chartraine). Cette prédominance visuelle depuis le site s'explique notamment par le fait que la Cathédrale est à 3km environ à vol d'oiseau, sur la même altitude NGF que la ZAC des Antennes, avec la vallée de l'Eure entre les deux. Il est tout aussi important de favoriser le rattachement de proximité du quartier à la ville de Champhol.

Le projet propose donc des «fenêtres» visuelles sur ces deux éléments, depuis les espaces publics mais aussi les habitations.

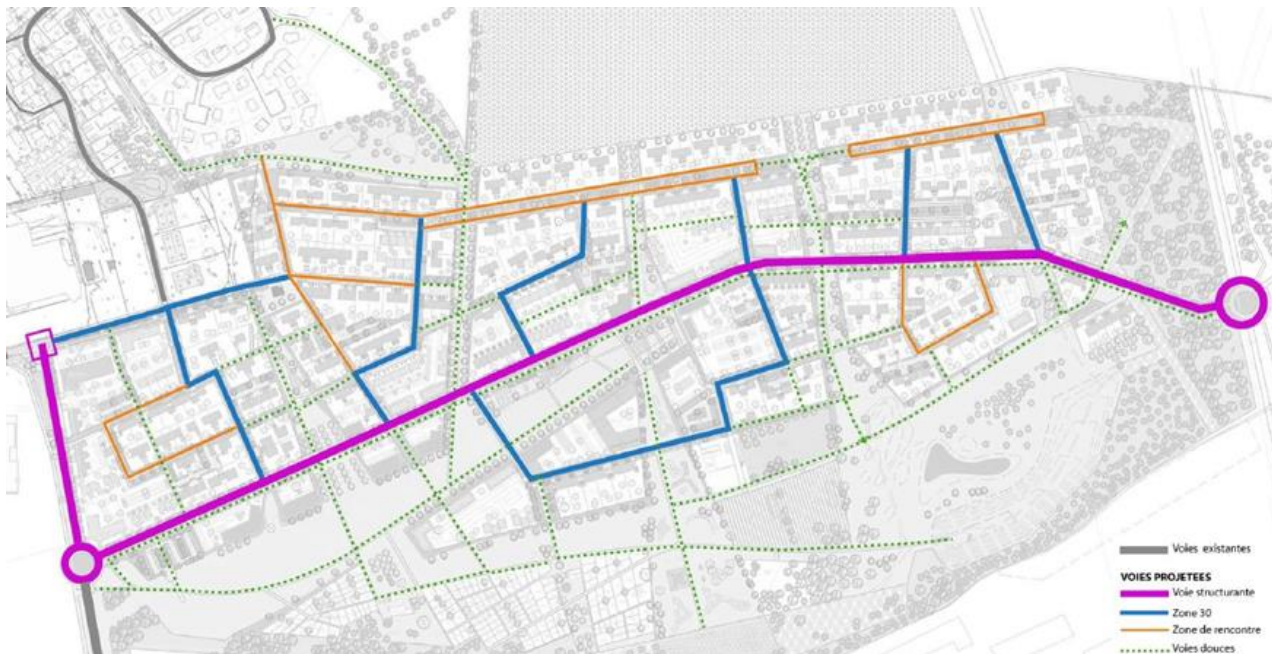


Repérage des cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres et sur l'Eglise Saint-Denis de Champhol - ATTICA

2.6.4 Le maillage et la desserte de la ZAC

Le maillage viaire de la ZAC propose une hiérarchisation des profils de voirie dans leur dimensionnement, partage de l'espace, traitement paysager... en fonction de leur position dans la ZAC.

Un vaste maillage de cheminements doux (cycles et piétons) se développe en interne entre les grandes entités de la ZAC. Ce dernier se raccorde au maillage local de la commune de Champhol pour une bonne cohérence territoriale des mobilités alternatives.



Plan du maillage viaire de la ZAC des Antennes - ATTICA

2.6.5 Les espaces publics majeurs

Cœur de quartier : Place, grande prairie et Axe des Sports

Au cœur de la composition du plan masse, un cône de vue sur la Cathédrale de Chartres est dégagé. Il accueille de vastes emprises en prairie, un Axe des Sports qui concentre de nombreux usages récréatifs et la future place centrale du quartier, où se retrouveront des commerces de proximité, ainsi qu'un groupe scolaire et son restaurant.

Le parc de la Lisière : A la croisée des paysages du quartier habité, des grands espaces libres de l'aérodrome et de la Beauce, le Parc de la Lisière se veut porteur d'un mode de gestion et de fonctionnement alternatif, fortement associé à l'image donnée du quartier.



Vue de la place urbaine



Vue de la voie du parc



Vue de la Lisière Sud



Vue des jardins familiaux

2.7 Volet environnemental du projet

2.7.1 La prise en compte des milieux écologiques

Un des principes fort du projet est d'utiliser au maximum le paysage déjà présent sur site (friche militaire). La dynamique écologique actuelle du site est une évolution naturelle des espaces vers le stade chênaie (dominance des *Quercus robur*). A titre d'exemple, deux chênaies plutôt matures existent sur le site actuellement (une à l'Est et une au Sud) ainsi que des taillis denses de prunelliers / aubépines... (limites Sud-Ouest et Nord-Ouest). Un vaste espace libre et ouvert occupe la majorité du site actuel.



Photographie aérienne du site 2017 ; Descriptions des différents milieux écologiques sur place

Une étude approfondie a permis de situer les boisements et sujets arborés emblématiques à conserver et valoriser au sein du projet de la ZAC. Seule la chênaie Est sera amputée en partie par les constructions de la tranche 6 de la ZAC.

De vastes emprises seront gérées de manière forestière et extensive afin de former des espaces compatibles avec la programmation de la ZAC et de son projet de composition.



Emprises possibles du projet établies via une stratégie de conduite de la végétation spontanée en place - ATTICA

Les milieux humides du site sont plutôt rares, mais avec la gestion hydraulique à ciel ouvert des eaux pluviales du quartier au cœur des espaces publics, une trame d'espaces humides (et donc à vocation écologique) émergent. Ceux déjà existant (une mare temporaire à l'Est du site et une mare artificielle à l'Ouest) sont mis en valeur dans le projet comme zones humides et écologiques, afin d'agrémenter et d'enrichir les ambiances du Parc de la Lisière.

2.7.2 Vers une éco-gestion des espaces libres

Le plan de gestion des espaces libres (40ha) proposé est une première approche permettant de cerner les grandes orientations et objectifs portés par la ZAC des Antennes.

Au vu des grandes emprises à entretenir, il est important de le partager avec l'ensemble des gestionnaires des aménagements futurs de la ZAC des Antennes. Cela doit permettre la mise au point d'une synthèse des pratiques et l'élaboration d'une stratégie d'entretien et de gestion commune, notamment avec les potentiels acteurs du site : commune de Champhol, unité productive, association des jardins partagés, habitants...

L'unité productive prévue sur site a en effet pour objectif de permettre l'allègement des charges d'entretien des espaces libres de la ZAC pour la commune. Le partenariat à créer devra ainsi définir les aires à la charge de chacun, les conditions réelles d'entretien, moyens, rétributions, mutualisations, périodes etc... En première approche, il est prévu que l'unité productive soit mobilisée sur les espaces de type 4 voire 3 (voir ci-dessous).

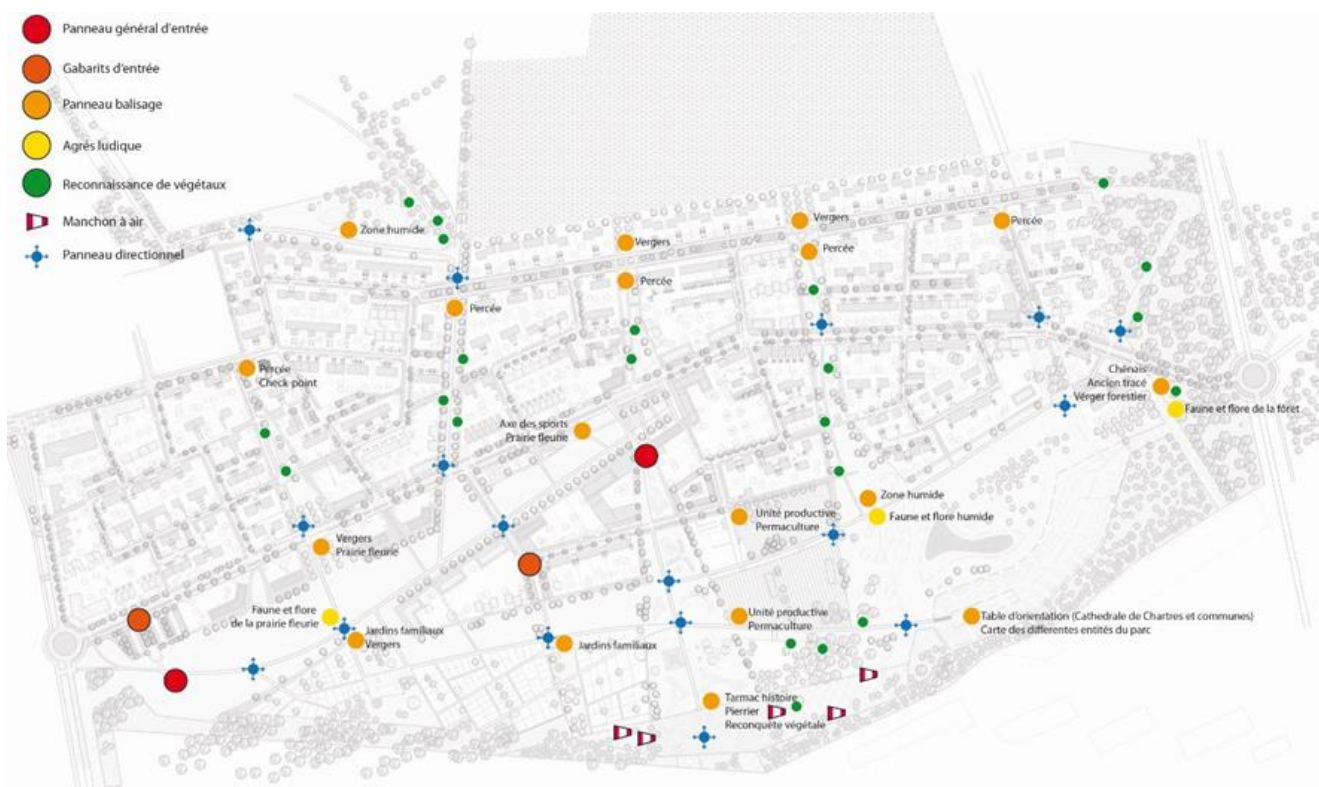
Pour cette première approche, il est proposé une classification de 4 types d'entretien appliquée aux espaces de la ZAC :

- Type 1 : jardiné
- Type 2 : soigné
- Type 3 : rustique
- Type 4 : naturel.



Différentes méthodes d'entretien sont prévues au cœur d'un quartier ambitieux en la matière - ATTICA

Une signalétique sur les différents milieux écologiques du site de la ZAC est développée dans l'espace, indiquant notamment des essences arborées spécifiques, des milieux forestiers ou humides, le fonctionnement des espaces agricoles de proximité, les habitats faune / flore, les modes de gestion appliqués (éco-pâturage, biomasse...). Cette sensibilisation forte à l'environnement fait partie à part entière du processus d'appropriation visé par les habitants de leur lieu de vie.



Localisation et thématiques de signalétiques - ATTICA

2.7.3 La valorisation des ressources existantes sur site

Au-delà de la stratégie appliquée au végétal et aux milieux écologiques du site, une réflexion est menée sur la réutilisation de toute autre ressource disponible sur site. Ainsi, plusieurs axes forts permettent de limiter la consommation de ressources externes au site, tout en permettant de valoriser ce qui est déjà existant :

- La valorisation des espaces actuels en tarmac (ancienne piste de l'aérodrome de la base aérienne, anciens tracés d'exploitation) en aires de cheminements et de jeux,
- La reconversion d'un bâtiment existant (l'ancien check point) en maison des associations ou de projet,
- La conservation des terres en remblais (merlons défensifs actuels) et leur valorisation pour la création de la butte-belvédère,
- La valorisation des troncs d'arbres conséquents abattus sur place, notamment par le biais possible des scieries mobiles pour la création de petit mobilier (bancs grumes, clôtures rustiques...).

2.7.4 Les mesures en faveur de la biodiversité

Les principes de composition de la palette végétale s'inspirent grandement des dynamiques végétales à l'œuvre à la fois dans le site, dans la région (Beauce) ainsi que de manière plus globale dans le bassin Nord-Ouest de la France. Ce sont ainsi des plantes que l'on peut qualifier de 'locales' selon différentes échelles d'appréciation. De nombreuses plantes proposées ici ont été identifiées par le Conservatoire botanique national du Bassin Parisien et par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire, dans leur étude sur les arbres et arbustes du Centre-Val de Loire. On retrouve aussi des plantes répertoriées au sein de l'inventaire floristique d'ALISE sur le site, ainsi que des préconisations du Plan Vert de la Métropole.

C'est ainsi une palette riche de sens et d'ancrage territorial qui s'exprimera au sein du futur quartier des Antennes, en accord avec les masses végétales spontanées qui s'épanouiront à proximité des essences plantées. La cohérence des ambiances, des couleurs, des textures et des associations de plantes permettront d'appréhender et de renforcer une certaine proximité avec les paysages beaucerons visibles autour.

Un cortège de plantes extérieures à ces critères sera introduit en complément, de manière minoritaire, afin d'élargir certaines ambiances que l'on souhaitera singulariser (alignements arborés fleuris, massifs de vivaces colorés et soignés...). Des espèces à fructification importante seront stratégiquement disposées pour permettre l'installation de micro-faune / oiseaux.

2.7.5 Mise en place d'un éclairage raisonné

Le projet prévoit la mise en place d'un véritable « plan lumière » cohérent, à l'échelle du quartier et des rives urbaines (ou naturelles) auxquels il se raccorde. Les principes généraux sont :

- Un éclairage fonctionnel juste et raisonné en termes de puissance et de nombre de points lumineux selon les typologies d'espace et les intensités d'usages,
- Une répartition spatiale avec des aires habitées éclairées et des aires naturelles laissées en repos (obscurité)
- Des systèmes LED qui permettent des variations de puissances voire des extinctions sur certaines plages horaires nocturnes



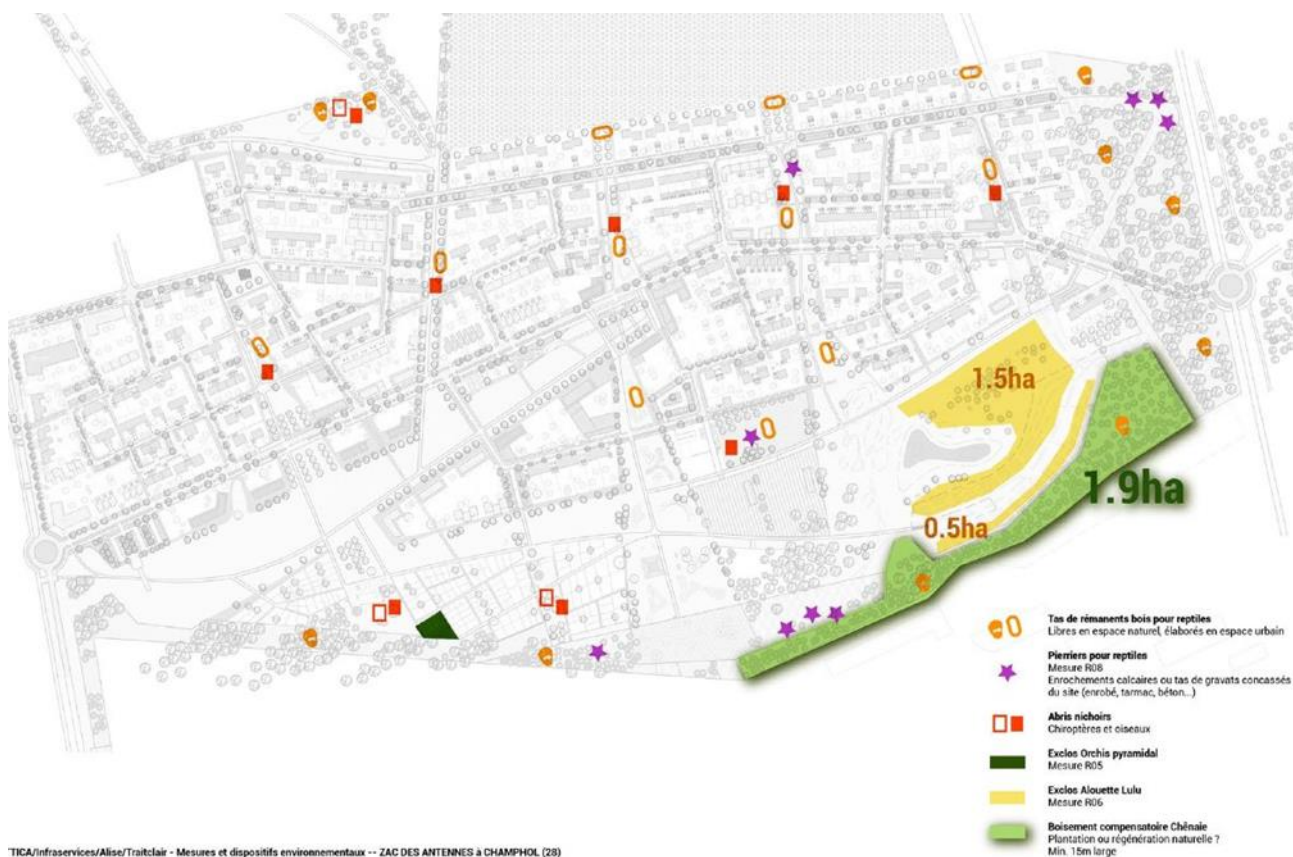
2.7.6 Création de milieu de vie pour la faune locale et reboisement compensatoire

Des dispositifs en faveur des espèces faunistiques fragiles relevées sur site lors de l'étude faune/flore sont mis en œuvre en pourtour de la ZAC, dans le Parc de la Lisière et au sein des percées internes :

- Pierriers pour le lézard des murailles
- Espace ouvert ou de pré-lisière d'1.5 hectare dédiée à l'alouette lulu
- Tas de rémanents laissés en place issus de la gestion forestière des milieux boisés pour reptiles et insectes
- Nichoirs pour oiseaux et chiroptères

En ce qui concerne les espèces floristiques impactées par la création de la ZAC, deux mesures sont mises en œuvre :

- Exclos pour la station d'orchis pyramidal au sein du Parc de la Lisière (aire écologique en défend)
- Reboisement d'1,9 hectare d'une nouvelle chênaie au sud-est, en compensation du défrichement d'une partie de la chênaie existante Est (Volet 3 de ce dossier).



TICA/Infraservices/Alise/Traitclair - Mesures et dispositifs environnementaux -- ZAC DES ANTENNES à CHAMPHOL (28)

Localisation des dispositifs en faveur de la faune et flore du site - ATTICA

Mise en compatibilité du PLU

Rapport de présentation



ZAC des Antennes à Champhol (28)

Version indice C du 27/11/2018

Maîtrise d'ouvrage :

SAEDEL / SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Equipe de Maîtrise d'œuvre urbaine

ATTICA, urbanisme et paysage, 10 Bd des Batignolles 75017 Paris - MANDATAIRE

Infraservices, 55 rue Gaston Boulet Bapaume lès Rouen 76380 Canteleu

Alise environnement, 102 rue du Bois Tison 760160 Saint Jacques sur Darnétal

Trait Clair, 90-96 av du Bas de Meudon 92130 Issy les Moulineaux

Préambule

Le présent document a pour objet de présenter les modifications à apporter au PLU en vigueur afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement la ZAC des Antennes.

1 Le rapport de présentation

→ Page 103 : 7.1 les différentes zones présentes sur le territoire : périmètre de la zone 1AU

Dispositions initiales :	Zones à urbaniser			
	1AU	1AUx	2AU	
	Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	18 500		
	Rue de la Paix	11 030		
	Site des antennes	248 450		
	La Varenne II	6 350		
	Rue Louis Blériot / Rue de la Paix		16 360	
	ZA Bois Musquet			
	Les Flavilles			144 600
	Total des superficies des zones (m²)	284 330	16 360	144 600
Dispositions modifiées : La zone 1AU comprend un troisième secteur de zone 1AUa concernant spécifiquement les terrains de la ZAC des Antennes	Zones à urbaniser			
	1AU	1AUx	2AU	
	Ilot rue de Chartres / Rue de Longsault	18 500		
	Rue de la Paix	11 030		
	Site des Antennes (secteur 1AUa)	336 250		
	La Varenne II	6 350		
	Rue Louis Blériot / Rue de la Paix		16 360	
	ZA des Bois Musquet			
	Les Flavilles			144 600
	Total des superficies des zones (m²)	372 130	16 360	144 600
	Total des superficies des zones (ha)	37.2	1.6	14.5

→ Page 106 : Evaluation des besoins fonciers. Calcul de capacité, augmentation du ratio d'espaces publics et de nombre de logements par hectare.

Dispositions initiales :	A été instauré la zone 1AU :				
	1AU	ha	Constructions	Densité*	Population
	Site des antennes	24.8	406	20	933

Les densités incluent les espaces publics compris entre 15% et 20% de la zone.

Calcul :

$(24.8\text{ha} - 15\%/20\% \text{ de la zone}) \times 20 \text{ logts/ha} = 406 \text{ logements}$

Dispositions modifiées :

Les densités incluent les espaces publics compris entre 20% et 30% de la zone.

Calcul :

$(33.6 - 25\%/30\% \text{ de la zone}) \times 30 \text{ logts/ha} = 800 \text{ logements}$

A été instauré la zone 1AUa :

1AUa	ha	Constructions	Densité	Population
Site des Antennes	37.2	800	30	1840

→ Page 107 : Bilan des besoins fonciers

Dispositions initiales :

Nombre de constructions projetées au regard des densités imposées

	ha	Constructions	Densité	Population
Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34
Site des antennes	24.8	406	20	933
Total 1AU	28.4	483		1112
Les Flavilles	14.46	240	20	550
Total 2AU	14.5	240		550
Total AU	42.9	724		1665

Le nombre de constructions projetées (724) au regard des densités imposées reste cohérent face aux prévisions démographiques attendues par la municipalité (510 logements pour assurer une croissance démographique moyenne annuelle de +3% / an) et l'anticipation des phénomènes de décohabitation dans la structure générale de la population (212 logements).

Dispositions modifiées :

	ha	Constructions	Densité	Population
Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34
Site des Antennes	33.7	800	30	1840
Total 1AU	37.25	877		2019
Les Flavilles	14.46	240	20	550
Total 2AU	14.5	240		550
Total AU	51.75	1117		2569

Le nombre de constructions projetées (877) en zone 1AU peut apparaître supérieur au niveau des 510 logements nécessaires pour satisfaire les objectifs démographiques retenus par la municipalité, tenant compte des phénomènes de décohabitation estimés à 212 logements.

Ce résultat est la conséquence du choix exprimé au § 7.2 2) de ne pas prendre en compte d'échéancier de réalisation dans le classement de la zone des Antennes, au regard des contraintes opérationnelles qui pourraient en modifier l'ordonnement.

	Pour autant l'ensemble du potentiel de la ZAC ne sera réalisé à l'horizon du PLU de 2022. La contribution de la ZAC des Antennes aux objectifs de développement doit donc être analysé au regard de l'échéancier de réalisation (horizon d'achèvement 2035).
--	--

Dispositions initiales : Nombre de constructions projetées au regard des densités imposées	Il convient de préciser que le développement urbain de Champhol à travers son projet de planification est porté pour un tiers par la zone 2 AU des Flavilles. En effet, si l'on considère que durant la durée du PLU (à 10 ans) seules les zones à urbaniser à court terme (1AU) seront efficaces, les projections démographiques seront largement moindres que les prévisions précédemment citées : <table><tr><th></th><th>ha</th><th>Constructions</th><th>Densité</th><th>Population</th></tr><tr><td>Ilot rue de Chartres / rue de Longsault</td><td>1.85</td><td>44</td><td>30</td><td>102</td></tr><tr><td>Rue de la Paix</td><td>1.1</td><td>18</td><td>20</td><td>43</td></tr><tr><td>La Varenne</td><td>0.6</td><td>15</td><td>20</td><td>34</td></tr><tr><td>Site des antennes</td><td>24.8</td><td>406</td><td>20</td><td>933</td></tr><tr><td>Total 1AU</td><td>28.4</td><td>483</td><td></td><td>1112</td></tr></table> Ainsi si l'on prend uniquement en compte le potentiel constructible des zones 1AU, établi à partir des densités imposées par le PLH, le taux de croissance moyen annuel à Champhol sera de +1.70% (soit 18.4% sur 10 ans). Au même titre que la démonstration précédente, ce taux de croissance fait état du point mort démographique projeté dans les dix à venir. Un tel principe de croissance et d'organisation spatiale permettrait la réalisation de 483 constructions pouvant accueillir 1116 personnes (effectifs du point mort inclus).		ha	Constructions	Densité	Population	Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102	Rue de la Paix	1.1	18	20	43	La Varenne	0.6	15	20	34	Site des antennes	24.8	406	20	933	Total 1AU	28.4	483		1112
	ha	Constructions	Densité	Population																											
Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102																											
Rue de la Paix	1.1	18	20	43																											
La Varenne	0.6	15	20	34																											
Site des antennes	24.8	406	20	933																											
Total 1AU	28.4	483		1112																											
Dispositions modifiées :	Il convient de préciser que le développement urbain de Champhol à travers son projet de planification est porté pour 80% par la zone 1AU des Antennes. Mais, si l'on considère que durant la durée du PLU (à 10 ans) seules les zones à urbaniser à court terme de la ZAC des Antennes seront efficaces, les projections démographiques seront largement moindres que les prévisions précédemment citées. En effet, cette urbanisation sera réalisée progressivement sur la base de l'échéancier suivant : - Phase 1 : 2019 à 2022, environ 155 logements - Phase 2 : 2022 à 2024, environ 155 logements, - Phase 3 : 2025 à 2027, environ 170 logements, - Phase 4 : 2028 à 2030, environ 190 logements, - Phases ultérieures : au-delà de 2031, environ 130 logements. Ainsi, bien que le nombre de logements total de la ZAC des antennes ait été revu à la hausse par rapport au PLU de 2013, le rythme prévisible de réalisation ne permet que d'atteindre en 2022 qu'un total de 232 logements c'est-à-dire à peine plus que le point mort de cette période évalué à 212 logements.																														

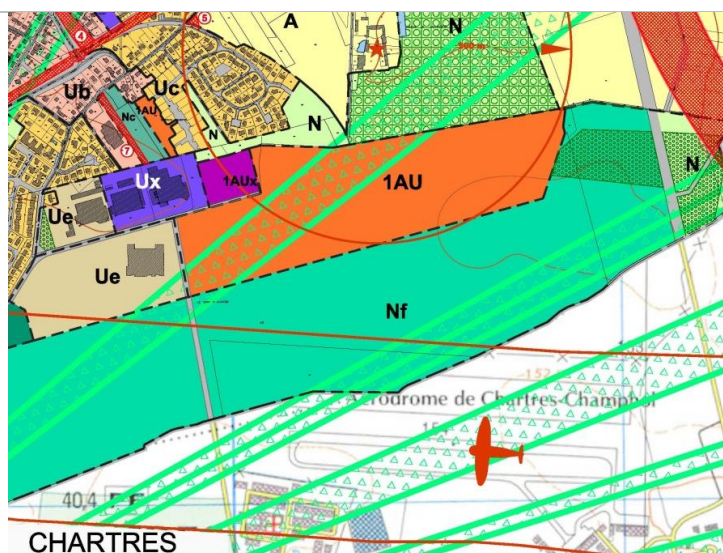
La réalisation de la première phase de la ZAC des Antennes est donc une nécessité pour l'équilibre démographique de la commune. Les potentiels des phases ultérieures (645 logements) n'auront d'impact sur la population de la commune que s'ils sont réalisés dans un temps "court" permettant de dégager une offre supérieure au besoin du point mort.

	ha	Constructions	Densité	Population
Ilot rue de Chartres / rue de Longsault	1.85	44	30	102
Rue de la Paix	1.1	18	20	43
La Varenne	0.6	15	20	34
Site des Antennes 2019/2021		155	30	356
Sous-total 1 AU 2022		232		535
Site des Antennes 2022/2024		155		356
Site des Antennes 2025/2027		170		391
Site des Antennes 2028/2030		190		437
Site des Antennes 2031 et +		130		300
Total 1AU	37.25	877		2019

→ Page 109 : présentation du zonage

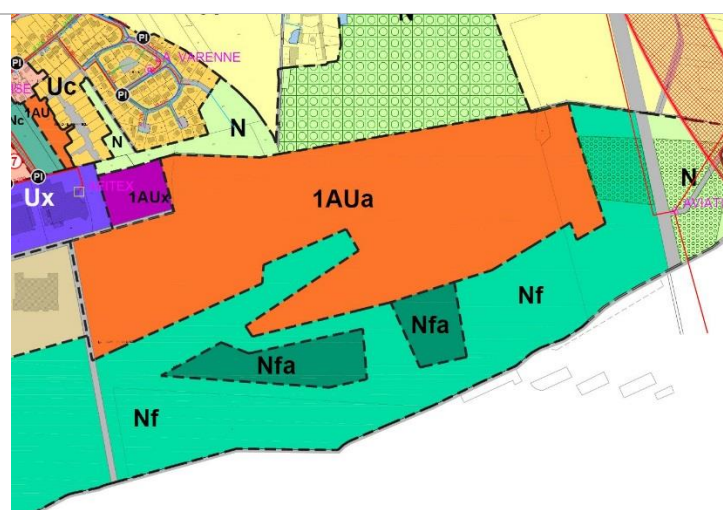
Dispositions initiales :

Périmètre de zone 1AU avant études préalables d'urbanisation.



Dispositions modifiées :

Périmètre modifié à l'issue des études préliminaires et de maîtrise d'œuvre urbaine de niveau avant-projet, prenant en compte la traduction spatiale des cônes de vues sur la cathédrale.



→ Page 122 : 3.2 Les évolutions réglementaires

Dispositions initiales : Description des vocations des secteurs de zone N	- Le secteur Nf englobe pour partie l'ancien site des antennes, dont la destination est désormais liée aux loisirs - Le secteur Nfa est attaché au secteur Nf puisqu'il doit recevoir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ce dernier.
Dispositions modifiées : Modification vocation Nf Ajout de la vocation productive et de gestion végétale pour le Nfa	- Le secteur Nf englobe pour partie l'ancien site des antennes, dont la destination est désormais liée aux pratiques récréatives (jeux, sports...). - Le secteur Nfa est attaché au secteur Nf puisqu'il doit recevoir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ce dernier. En sus, il permet l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal.

→ Page 123/124 : 3.2 Les évolutions réglementaires

Dispositions initiales : Les zones 1AU	<u>Le site des antennes</u> : initialement classée en zone naturelle protégée (N), avec un secteur destiné aux antennes (Na) et en zone d'urbanisation future à vocation d'activités mixtes (1AUXe), la zone à urbaniser à court terme (1AU) du site des antennes représente à ce jour l'offre foncière la plus importante en matière d'habitat dans le cadre de cette révision de PLU (24.8 hectares). Au-delà de la dénomination 1AU (zone à aménager à court terme) cette nouvelle zone sera aménagée d'un point de vue opérationnel de façon progressive en fonction de la demande, ce qui permettra de ne pas assister à une production urbaine trop massive. A ce jour, aucune approche pré opérationnelle n'ayant été engagée il est difficile d'annoncer un phasage pour la réalisation des travaux suivant une démarche sectorielle.
Dispositions modifiées : Création du secteur de zone 1AUa et Nfa, précision de l'approche opérationnelle du projet	<u>Le site des antennes</u> : initialement classé pour partie en secteur de zone naturelle protégée Nf à vocation de loisirs et pour partie en zone 1AU destinée à l'urbanisation future, le site est désormais classé en secteur de zone 1AUa (33,7 ha) d'une part et d'autre part en secteurs Nf (30.2 ha) et Nfa (5.3 ha). Au-delà de la dénomination 1AU (zone à aménager à court terme) cette nouvelle zone 1AUa sera aménagée d'un point de vue opérationnel de façon progressive, en fonction de la demande, ce qui permettra de ne pas assister à une production urbaine trop massive. A ce jour, l'approche pré opérationnelle engagée dans le cadre de la ZAC envisage une urbanisation sur la période 2019/2030 et au-delà.

→ Page 125 : 3.2 Les évolutions réglementaires

Dispositions initiales : Les secteurs Nf et Nfa	Objets de la 1ère modification du PLU, ces secteurs doivent favoriser l'accueil de secteurs de détente, à vocation récréative et ludique de plein air dans la majeure partie de la zone naturelle située en limite sud du territoire communal. Le secteur Nf. avoisine un secteur dénommé Nfa. Ce-dernier sera promu à
---	--

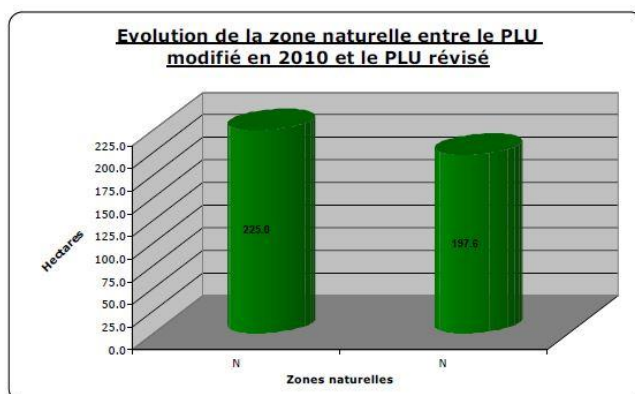
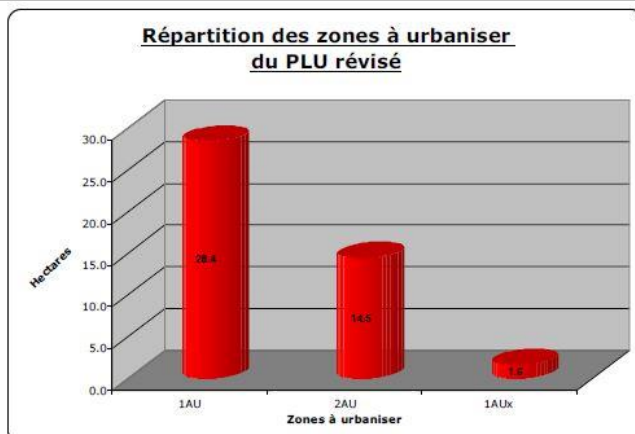
	accueillir les équipements et constructions nécessaires aux activités de détente.
Dispositions modifiées : Intégration de la dimension productive (exploitation et gestion) de végétal	Objets de la 1ère modification du PLU, ces secteurs doivent favoriser l'accueil d'activités de détente, à vocation récréative et ludique de plein air ainsi que l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal. Ces secteurs se situent dans la majeure partie de la zone naturelle située en limite sud du territoire communal. Le secteur Nf. avoisine un secteur dénommé Nfa. Ce-dernier est destiné à accueillir les équipements et constructions nécessaires aux activités de détente, ainsi qu'à l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal.

→ Page 126 : 3.2 Les évolutions réglementaires

<

Dispositions initiales

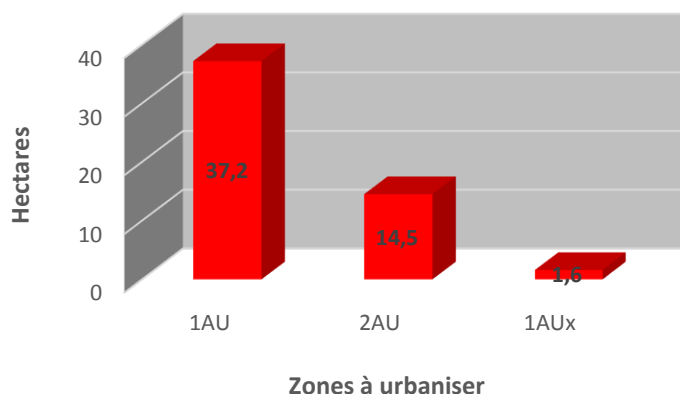
Schémas de répartition des surfaces des zones à urbaniser / zones naturelles



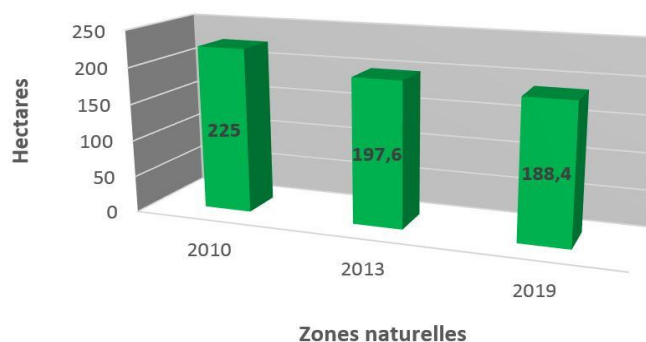
Dispositions modifiées

Actualisation des valeurs des graphiques

Répartition des zones à urbaniser du PLU modifié en 2019



Evolution de la zone naturelle non-équipée entre le PLU modifié en 2010, le PLU révisé en 2013 et le PLU modifié en 2019

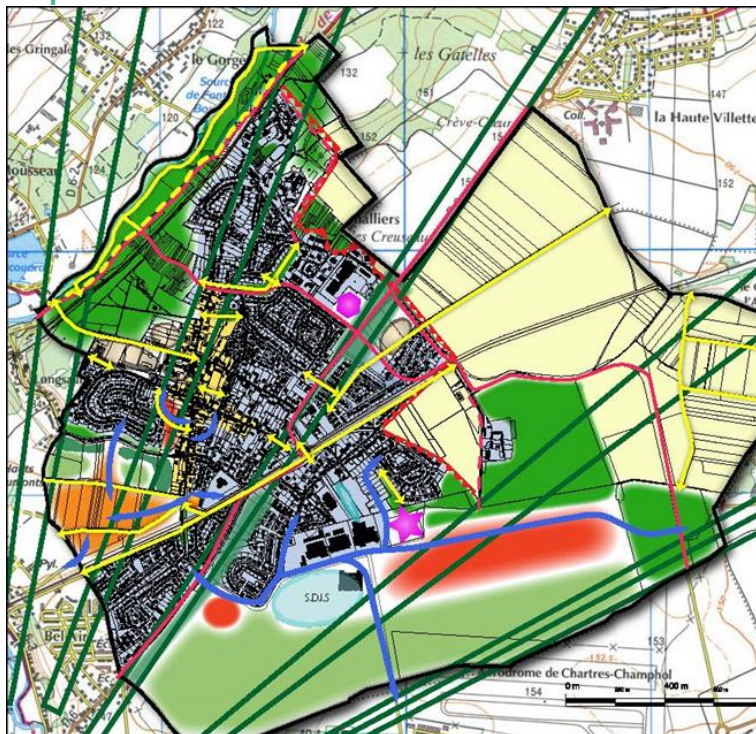


Dispositions initiales : Article 9 (emprise au sol) Article 10 (hauteur maximale des constructions)	En zone Uc, d'obédience pavillonnaire, l'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie totale du terrain ; [...] En zone 1AU, on retrouve d'ailleurs le même type d'emprise au sol garantissant une forme d'équilibre dans ce tissu périurbain entre les espaces bâtis et les espaces libres. Il est à noter que dans le cadre d'opération d'ensemble et d'habitat groupé, la hauteur autorisée dans la zone 1AU est revue à la hausse permettant de constituer des petites constructions semi-collectives de gabarit plus urbain (R+1+comble ou R+2 partiel).
Dispositions modifiées : Emprise au sol en zone 1AUa Hauteur maximale des constructions en zone 1AUa	[...] En zone 1AUa (site des Antennes), afin d'optimiser le foncier, l'emprise au sol maximale est portée à 50% de la superficie totale pour les constructions d'immeubles collectifs. De plus, pour réduire les emprises de stationnement en aérien, la construction de stationnements en RdC de ces bâtiments est autorisée et permet d'augmenter en conséquence l'emprise au sol des bâtiments possible (dans la limite de 15m² comptés par place de stationnement, hors desserte). [...] En zone 1AUa (site des Antennes), cet objectif est poursuivi et amplifié en permettant des constructions collectives de gabarit maximal R+2+comble ou R+2+attique.

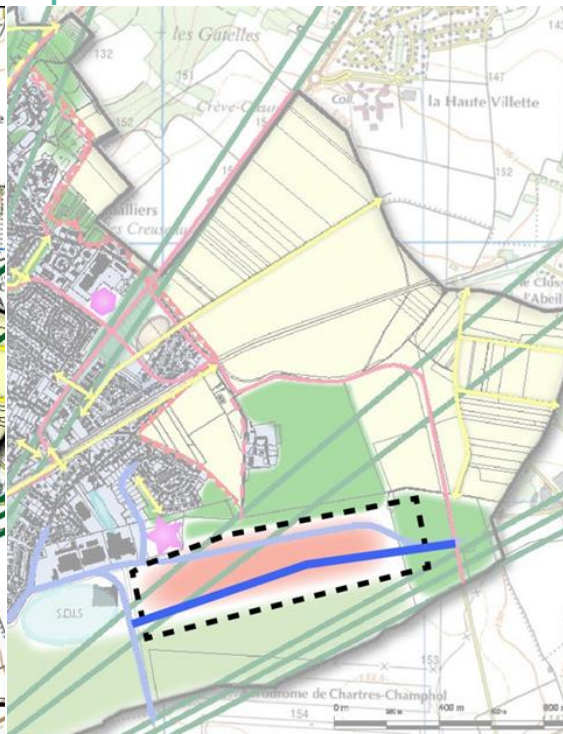
2 Le PADD

Aucune formulation du PADD n'est à modifier. Seule la cartographie de synthèse doit être adaptée pour traduire l'évolution du périmètre du projet et de son axe viaire principal.

Dispositions initiales



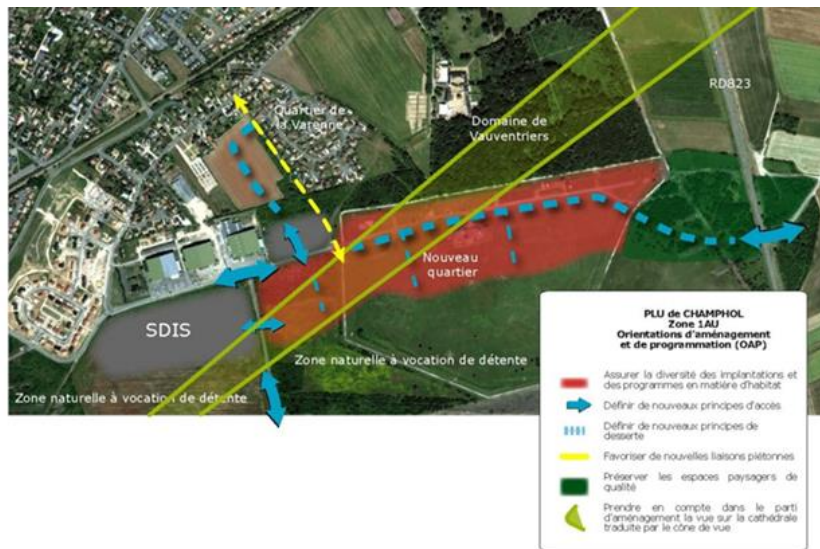
Dispositions modifiées



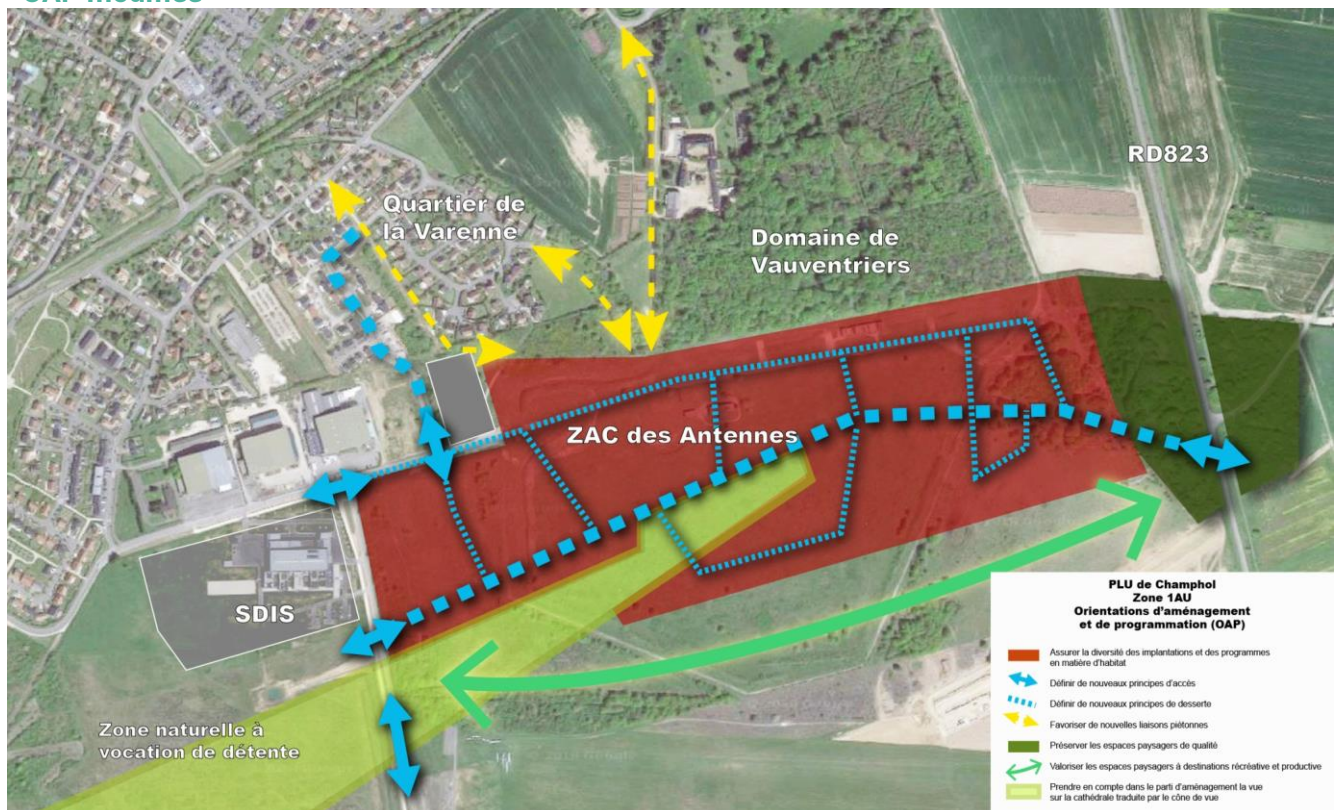
3 L'orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement doit être modifiée pour intégrer l'évolution du périmètre de projet. Cette modification porte sur le tracé de l'axe de desserte principale, l'identification de nouvelles liaisons douces et d'un espace paysager récréatif et productif, ainsi que le repositionnement du cône de vue sur la cathédrale depuis la ZAC.

OAP initiale



OAP modifiée



Le texte de l'OAP initiale ne nécessite pas de modification de rédaction ce qui est logique dans la mesure où le projet est la traduction en projet des principes initiaux. Au **paragraphe 2**, les objectifs d'aménagement, la densité indiquée de 20 logements à l'hectare doit être portée à 30 logements à l'hectare, renforçant ainsi l'objectif de préservation des terres agricoles.

Au **paragraphe urbanisme et architecture** concernant l'orientation la notion de plus grande longueur de façade sera supprimée car incompatible avec les dimensions des parcelles. Les constructions seront orientées de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle eu égard aux morphologies urbaines mises en œuvre.

Enfin **le paragraphe sur la qualité énergétique des constructions** sera remplacé par :

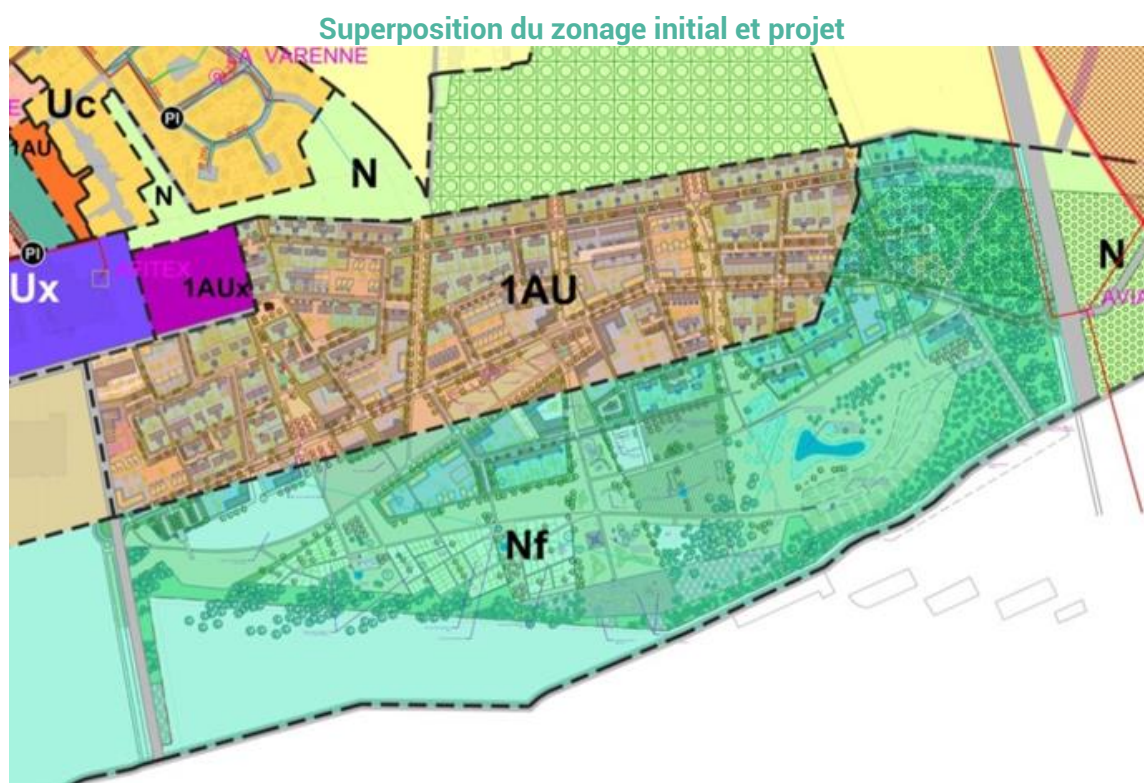
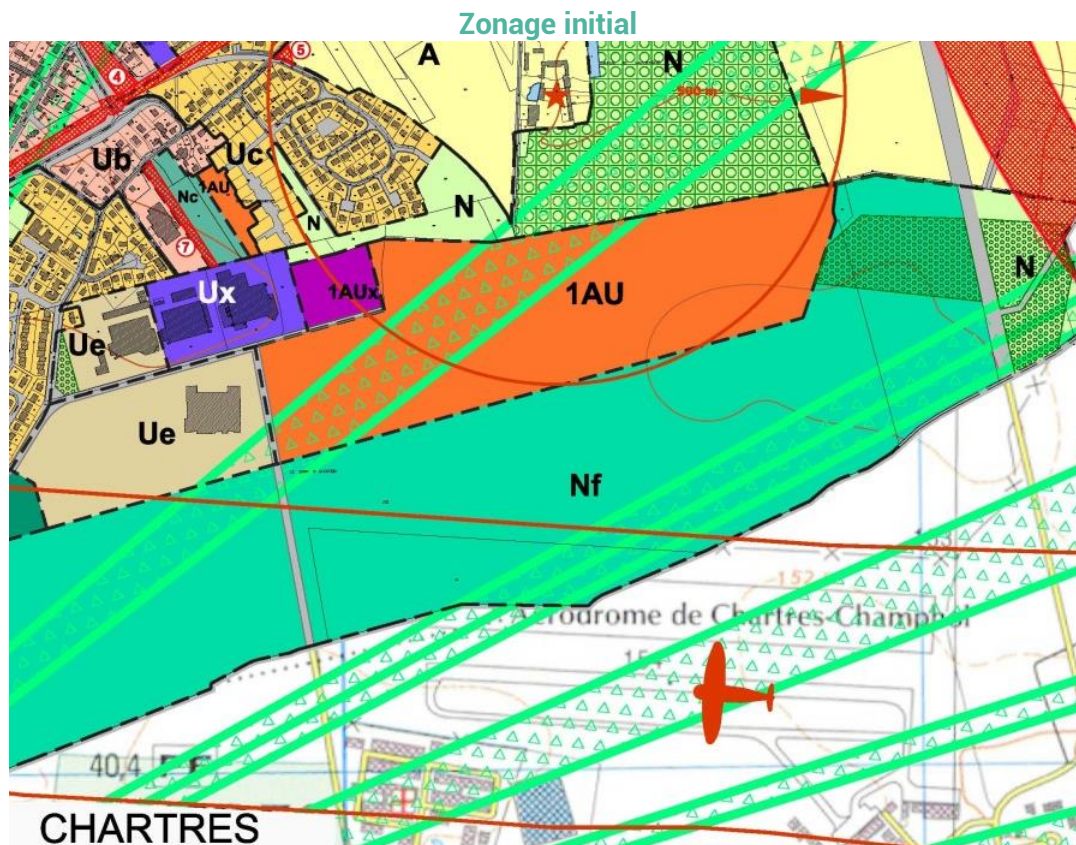
"La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements, mais également toutes les constructions, qui seront produites sur cette zone devront présenter de façon obligatoire une performance énergétique conforme à la **réglementation en vigueur et, dans la mesure du possible, tendre vers de meilleures performances**".

Cette modification a pour objet de supprimer la référence à la norme RT 2012 qui sera obsolète en 2020.

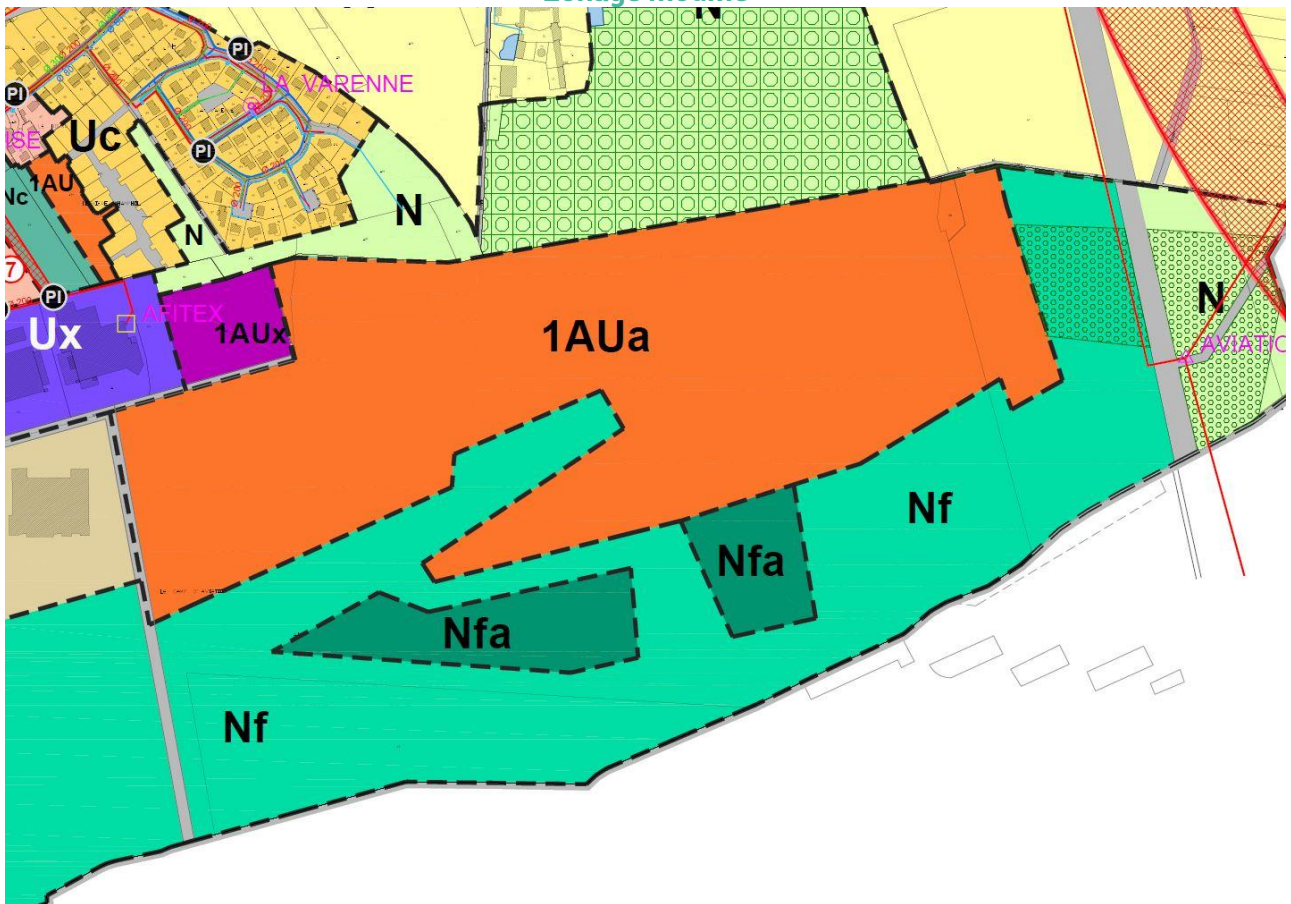
4 Le plan de découpage en zones

4.1 Modification des zones 1AU, Nf et création d'un secteur Nfa

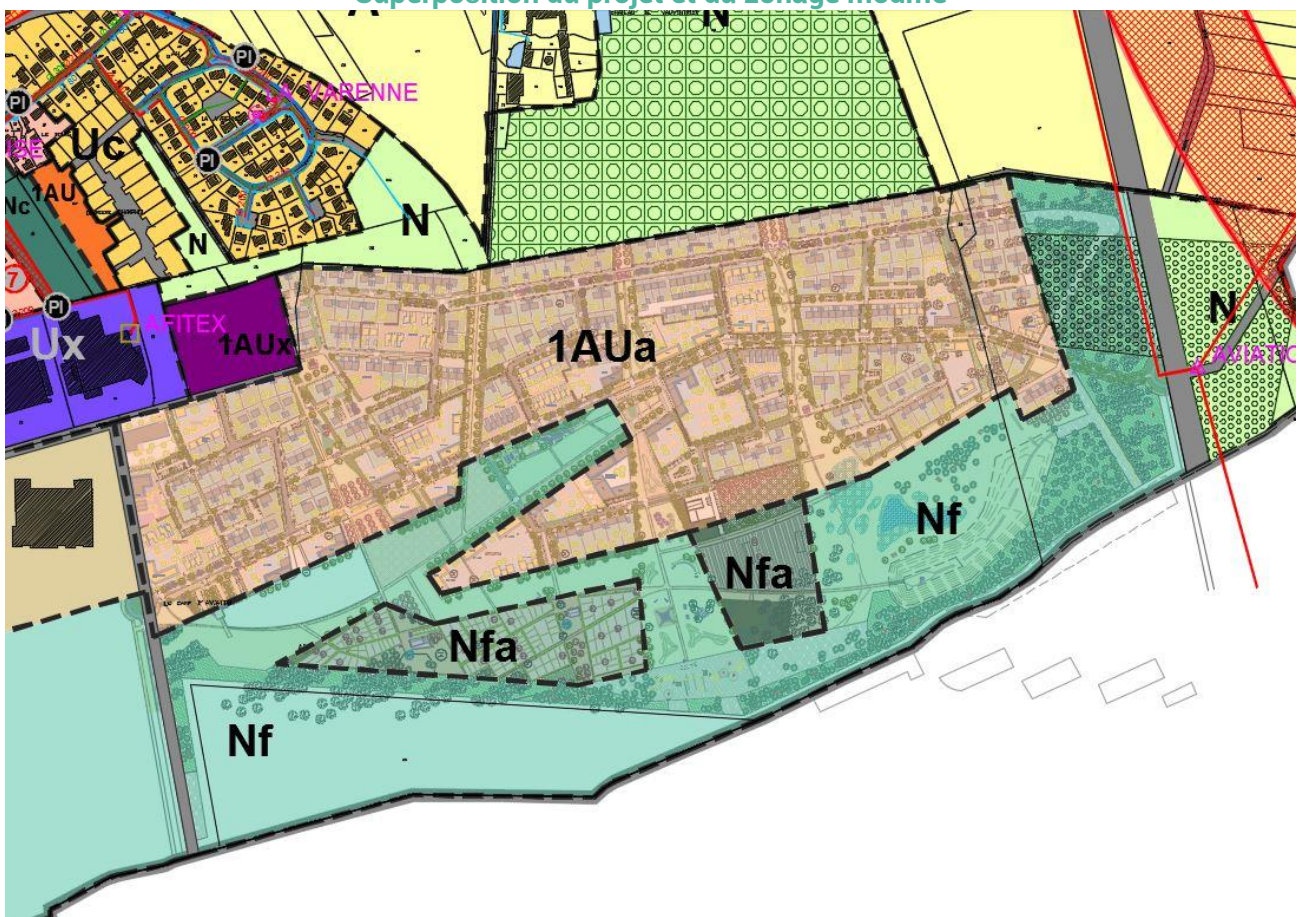
La superposition du projet avec le zonage initial permet d'identifier les principales adaptations de la zone 1AU en particulier pour les limites Est et Sud. La création d'un secteur Nfa permet l'implantation d'une unité productive de type micro-ferme.



Zonage modifié



Superposition du projet et du zonage modifié



5 Le règlement

Le projet de la ZAC des Antennes impacte les règlements des zones 1AU, Nf et Nfa.

5.1 Zone 1AU

[illegible]

constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	
Article 1AU5- caractéristiques des terrains Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique</u> : les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. <u>Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer; le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m. <u>Les garages</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m. Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions,	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.

installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.	
Article 1AU7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m...]	Pas d'observations
Article 1AU8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Pas d'observations
Article 1AU9- Emprise au sol « L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain. »	Dans le secteur 1AUa, le minimum de 40% est porté à 50% pour les immeubles collectifs. Lorsque les rez-de-chaussée de ces immeubles collectifs de logements, sont affectés au stationnement des véhicules, la surface de stationnement correspondante (à raison de 15m ² par place) n'est pas comptabilisée dans le ratio d'emprise au sol.
Article 1AU10- Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit. Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avant l'attique (dans le cas de toitures terrasses). Aucune construction ne devra comporter plus de deux étages droits sur rez-de-chaussée, ils pourront être surmontés d'un niveau sous combles (dans le cas de toitures à versants) ou d'un niveau en attique dans le cas d'une toiture en terrasse.

nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire	
Article 1AU11- Aspect extérieur	Dans le secteur 1AUa les constructions devront respecter les prescriptions complémentaires suivantes : Façades : l'emploi de parement en PVC est interdit. Toitures : - <u>pour les constructions individuelles isolées ou groupées</u>, les toitures terrasses et à versants sont autorisées. - <u>pour les immeubles collectifs et intermédiaires</u>, les couvertures seront réalisées en toiture terrasse, les attiques pourront être couverts soit en terrasse soit avec des toitures à versant de très faibles pentes (inférieures à 15%). Clôtures : Dans le secteur 1AUa : - les différentes limites de hauteur maximum sont harmonisées à la côte d'1,50 m. - le long des limites séparatives les clôtures seront obligatoirement doublées de haies végétales, et l'usage des plaques de ciments interdit.
Article 1AU12 – Stationnement Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables. - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement - Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. - Bureaux, constructions à usage commercial ou d'activité économique : une	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, les immeubles collectifs et intermédiaires devront respecter les valeurs minimales suivantes : - pour les T1 et T2, 1 place par logement, - pour les T3, 1,5 place par logement, - pour les T4 et au-delà 2 places par logement.

surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. - Autres constructions : article non réglementé.	
Article 1AU13 - Espaces libres et plantations 30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).	En outre, dans le secteur 1AUa, il sera réalisé la plantation d'arbres de tige, à raison d'1 sujet par fraction de 250 m² de surface de l'unité foncière de l'opération. La palette des essences est complétée par la possibilité de plantation d'arbres fruitiers comestibles.
Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU15 - Performance énergétique et environnementale Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,	Pas d'observations

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.	
Article 1AU16 – infrastructures et réseaux de communication électroniques Article non réglementé	Pas d'observations

5.2 Zone N

Articles du règlement	Observations ou proposition de modification
Article N1- Occupations et utilisation du sol interdites	Pas d'observations
Article N2- Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions <u>Sont autorisés</u> <u>En zone N</u> L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite. • L'extension, l'aménagement d'une construction existante limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document. • Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent. • La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document. • Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole. • Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits, • Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif. • Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire <u>En secteur Ne, seules sont autorisées</u> Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités	<u>Alinéa supprimé</u>, interdictions reportées dans les alinéas concernés et ceux visés au secteur Nf. Les extensions des abris pour animaux sont interdites.

sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement. <u>En secteur Nf, seuls sont autorisés</u> Les aménagements nécessaires aux activités ludiques (aucune construction ne sera admise). <u>En secteur Nfa, seules sont autorisées</u> Les constructions et installations nécessaires aux activités ludiques.	<u>Remplacé par :</u> Les aménagements et installations nécessaires aux activités ludiques et sportives (tels que mobiliers sportif et de jeux, belvédère...) ainsi que les exhaussements liés à l'aménagement de la ZAC des Antennes. Aucune construction ne sera admise autre que celles stipulées en Zone N. <u>Complété par :</u> ainsi qu'à l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal. Les abris de jardins sont autorisés à condition d'être limités à 15 m² par unité et d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Article N3- Accès et voirie	Pas d'observations
Article N4- Desserte par les réseaux	Pas d'observations
Article N5- caractéristiques des terrains Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pas d'observations
Article N7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas d'observations
Article N8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article non réglementé	Pas d'observations
Article N9- Emprise au sol	Pas d'observations
Article N10- Hauteur maximale des constructions <u>En secteurs Nc, Ne et Nfa</u> La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	<u>En secteur Nf</u> : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations autorisées.
Article N11- Aspect extérieur	Pas d'observations
Article N12- Stationnement	Pas d'observations

Article N13- Espaces libres et plantations	Pas d'observations
Article N14- Coefficient d'occupation des sols Article non réglementé	Pas d'observations
Article N15- Performances énergétiques et environnementales	Pas d'observations
Article N16- Infrastructures et réseaux de communication électroniques Article non réglementé	Pas d'observations

Mise en compatibilité du PLU
Note pour compléments à remettre
au Commissaire Enquêteur



ZAC des Antennes à Champhol (28)

16/04/2019

Maitrise d'ouvrage :

SAEDEL / SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Equipe de Maîtrise d'œuvre urbaine

ATTICA, urbanisme et paysage, 10 Bd des Batignolles 75017 Paris - MANDATAIRE

Infraservices, 55 rue Gaston Boulet Bapaume lès Rouen 76380 Canteleu

Alise environnement, 102 rue du Bois Tison 760160 Saint Jacques sur Darnétal

Trait Clair, 90-96 av du Bas de Meudon 92130 Issy les Moulineaux

Les Cocottes Urbaines, dans le cadre de leur mission conclue avec la SAEDEL de programmation d'un paysage productif au sein de la ZAC des Antennes, ont pointé certains éléments réglementaires supplémentaires à mettre en cohérence avec le PLU de Champhol, actuellement mis en compatibilité pour les besoins plus globaux de la ZAC. L'enquête publique de cette procédure est en cours et se tient du 25 Mars au 26 Avril 2019 inclus.

La présente note explicite les éléments supplémentaires à porter à connaissance du Commissaire Enquêteur et du public en rapport avec l'installation d'une unité productive de type agricole dans le futur quartier des Antennes, impactant des dispositions de la zone 1AUa et des zones Nf et Nfa, déjà concernées par la procédure en cours.

Ces éléments supplémentaires n'impliquent pas de modifications majeures vis-à-vis des documents soumis actuellement à l'enquête publique. Ils viennent compléter / confirmer les conditions de mise en œuvre du projet, dont certaines composantes sont encore à l'étude (unité productive).

SUR LA ZONE 1AUa :

ARTICLE 2 du REGLEMENT :

Le projet d'unité productive qui se situe à la fois en zone 1AUa et en zone Nfa et Nf requiert des installations et des constructions dans ces différentes zones. Cependant, les constructions principales doivent se trouver à proximité immédiate de voies de dessertes viabilisées en réseaux, ce qui implique de positionner ces constructions à vocation d'habitat, d'installations pour un centre équestre et de remisage de matériel en zone 1AUa.

- **L'article 2 doit donc autoriser : les constructions ou installations de l'unité productive programmée dans la ZAC des antennes incluant un centre équestre.**

SUR LA ZONE N :

ARTICLE 6 du REGLEMENT

- **Il est proposé d'inclure les abris de jardins familiaux dans la liste des ouvrages et constructions auxquels les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas.**

ARTICLE 7 du REGLEMENT

- **Il est proposé d'inclure les abris de jardins familiaux dans la liste des ouvrages et constructions auxquels les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas.**

ARTICLE 11 du REGLEMENT

- **Sur les clôtures, la disposition requérant le doublage systématique d'une clôture avec une haie vive n'est pas à appliquer dans le cas de cônes de vue avérés sur la Cathédrale de Chartres.**